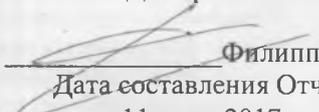


ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»


Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета
«11» мая 2017 г.

ОТЧЁТ № 17-201

об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости,
принадлежащих Владельцам 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 инвестици-
онных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенных
по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее р.р.п. Мар-
ково,
садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3

Дата оценки: 11 мая 2017 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

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

Юридический адрес:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	4
1.3. Сведения о Заказчике.....	5
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	5
1.5. Основные факты и выводы.....	6
1.6. Используемая терминология и процесс оценки.....	7
1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости.....	10
1.9. Этапы проведения оценки.....	13
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	14
2.1. Краткая характеристика Иркутской области.....	15
2.2. Краткая характеристика Иркутского района Иркутской области.....	18
2.3. Краткая характеристика п. Мельничная падь Иркутского района.....	19
2.4. Описание месторасположения объекта оценки.....	20
2.5. Количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	22
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	25
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.....	25
3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-июнь 2016 года.....	25
3.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области за январь-июнь 2016 года.....	29
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.....	42
3.3. Анализ фактических о ценах сделок и предложений на рынке земельных участков, предназначенных для ведения садоводства, расположенных в районе п. Мельничная Падь Иркутского района Иркутской области.....	42
3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены земельных участков, предназначенных для ведения садоводства.....	44
3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	46
4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – 1-ЭТАЖНОГО ЖИЛОГО СТРОЕНИЯ БЕЗ ПРАВА РЕГИСТРАЦИИ ПРОЖИВАНИЯ, РАСПОЛОЖЕННОГО НА САДОВОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 120 КВ.М.	47
4.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов.....	47
4.2. Оценка объекта затратным подходом.....	47
5. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	49
5.1. Обзор общепринятых подходов к оценке.....	49
5.1.1. Метод сравнения продаж.....	50
5.1.2. Метод выделения.....	51
5.1.3. Метод распределения.....	52
5.1.4. Метод капитализации земельной ренты.....	53
5.1.5. Метод остатка.....	53
5.1.6. Метод предполагаемого использования.....	54
5.1.7. Выбор методов оценки.....	55
5.2. Отказ от применения подходов при расчете рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.....	56
5.3. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).....	57

5.3.1.	Выбор объектов-аналогов	57
5.2.1.	Описание корректировок	58
5.2.2.	Описание корректировок, не применяемых в расчетах	59
5.2.3.	Описание корректировок, применяемых в расчетах	59
6.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	62
7.	ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	63
8.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	64

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, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. юго-восточнее р.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 р.п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3.
Собственники объектов оценки:	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 лицевого 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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. ➤ земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства.
Характеристики объектов оценки:	Объекты оцениваются как единое целое, так как не имеют составных частей.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:	собственность
Вид права на объекты оценки:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объектов оценки:	на основании данных Свидетельств о государственной регистрации прав, предоставленных Заказчиком, в отношении объектов оценки были выявлены ограничения (обременения) права: ипотека в силу закона, доверительное управление.
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объектов оценки, Оценщиком выявлено не было
Цель оценки:	определение справедливой стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар». ²
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	11 мая 2017 г.
Дата составления Отчета:	11 мая 2017 г.
Срок проведения оценки:	11 мая 2017 г.
Допущения, на которых основывается оценка:	сделанные допущения, принятые в отношении объектов оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	<p>В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а так же международными стандартами оценки.</p> <p>В рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объектов оценки была принята равной рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее тождественный аналог справедливой стоимости</p>

1.2. 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. в действующей редакции;
--	--

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) (ред. от 17.12.2014 г.); • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными³ к применению при осуществлении оценочной деятельности. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие рекомендательный характер
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщике

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 № 700-0000141-01319 от 2 ноября 2016 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2016 г. по 1 ноября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей ООО Страховая Компания «Гелиос»
Сведения о независимости юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор:	Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Оценщик:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 433-233-001019/17, выданный СПАО «Ингосстрах» в

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

	<p>г. Иркутске 12 января 2017 г., период страхования с 17 января 2017 г. по 16 января 2018 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 14 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96; Телефон: +7(3952) 29-14-17, +7(3952) 29-13-48; Email: desof@mail.ru</p>
Сведения о независимости Оценщика:	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких интересов или пристрастности по отношению к лицу - заказчику, имеющему имущественный интерес в объектах оценки.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно, как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов 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 № 80 от 11.05.2017 г. к нему	
Порядковый номер Отчета:	№ 17-201	
Дата составления Отчета:	11 мая 2017 г.	
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки:		
Объекты оценки, с указанием их месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 р.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 р.п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3 	
Собственники объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	11 мая 2017 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов и методов:		
1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на	Сравнительный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся

садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м.	Затратный подход:	41 504 рубль
	Итоговая рыночная стоимость:	41 504 рубль
Земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231	Сравнительный подход:	220 351 рубль
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	220 351 рубль
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом сделанных допущений⁴, (округленно):	262 000 (Двести шестьдесят две тысячи) рублей, в том числе: ➤ 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м. - 42 000 (Сорок две тысячи) рублей⁵; ➤ земельный участок, площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231 - 220 000 (Двести двадцать тысяч) рублей⁶.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для целей не соответствующих п. 1.1. настоящего Отчета	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

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

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

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

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

К **объектам оценки** относятся объекты 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).

Объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект

⁴ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

⁵ с учетом НДС.

⁶ НДС не облагается (на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации).

⁷ ГК РФ (ст. 130).

недвижимости. (Источник: Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), раздел II, п. 4).

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 объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления их стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

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

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.5).

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

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)⁸.

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;

⁸ в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

- 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. от 01.01.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

1.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет должен рассматриваться в рамках сделанных допущений:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщик не производил обмер 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 Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщик не может 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 № 80 от 11.05.2017 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 80 от 11.05.2017 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.
6. От Оценщика 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 Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.
8. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.

9. Расчет рыночной стоимости объектов оценки осуществлялся с использованием программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов, а именно - при определении рыночной стоимости 1 кв.м. объектов оценки, исходя из этого, промежуточные расчетные показатели, приведенные в настоящем Отчете, не следует рассматривать как точное значение, так как они показаны без учета дробных составляющих.
10. Итоговые величины рыночной стоимости объектов оценки, указанная в Отчете об оценке, могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г).
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
12. Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка - площадью 1 000 кв.м., кадастровый номер 38:06:011231:1231 расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, 5,5 км. Юго-восточнее р.п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, уч. 3, не включает в себя НДС, так как с пп.6 п. 2 ст. 146 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения.
13. Рыночная стоимость объекта оценки - 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 р.п. Марково, садоводческое некоммерческое товарищество «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3 выполнена с учетом НДС.

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

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

Затратный подход.

Затратный подход⁹ – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход¹⁰ преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода¹¹ применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

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

⁹ в соответствии с п. 18 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹⁰ в соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹¹ в соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход.

Сравнительный подход¹² – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход¹³ рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода¹⁴ применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе стати-

¹² в соответствии с п. 12 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹³ в соответствии с п. 13 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹⁴ в соответствии с п. 14 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

стических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ✓ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ✓ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ✓ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход.

Доходный подход¹⁵ – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход¹⁶ рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода¹⁷ применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным

¹⁵ в соответствии с п. 15 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

¹⁶ в соответствии с п. 16 Федерального стандарта оценки № 1 (ФСО № 1) от 20 мая 2015 г.

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

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 документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 38-38/004-38/001/046/2015-5041/2 от 18 июня 2015 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права, запись регистрации № 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 объектов оценки, предоставлены в полном объеме. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹⁸.

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

1. Лейфер Л.А. и Крайникова Т.В. «Справочник оценщика недвижимости» Том 3. Земельные участки г. Нижний Новгород, 2016 г.;
2. Ежедневные периодические издания СМИ «Все объявления Иркутска» и «Из рук в руки»;
3. Сайт «Прибайкалье» (<http://www.pribaikal.ru>);
4. Сайт «Википедия» (<https://ru.wikipedia.org>);
5. Публичная кадастровая карта (<http://pkk5.rosreestr.ru>);
6. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: (<https://portal.rosreestr.ru>);
7. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring>);
8. Отчет Правительства Иркутской области «Пояснительная записка по итогам социально-экономического развития Иркутской области» (http://mintrans.irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation);
9. Интернет-портал Территориального управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (<http://www.to38.rosreestr.ru/kartograf/zemleustr/>);
10. Сайт бесплатных объявлений Avito (<https://www.avito.ru>);
11. Сайт бесплатных объявлений Invest38 (<http://invest38.ru>);
12. Сайт бесплатных объявлений Domofond.ru (<http://www.domofond.ru>);

Прочая информация, полученная из внешних источников: сайты интернет, агентства недвижимости, ссылки на которые указаны по тексту настоящего Отчета.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются:

¹⁸ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

- 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 р.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 р.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 области¹⁹

Дата образования Иркутской области – 1937 год.

Административный центр – г. Иркутск
(589,3 тыс. чел.).

Расстояние от Иркутска до Москвы – 5 042 км.

Разница во времени с Москвой- + 5 часов.

Общая площадь Иркутской области – 7 774,8 тыс.кв.км. (15,0% территории СФО; 4,6% территории России). Иркутская область больше любого западноевропейского государства. На её территории могли бы разместиться Италия, Дания, Бельгия, Великобритания, Португалия и Голландия вместе взятые.



Протяженность территории Иркутской области с севера на юг – 1 400 км, с запада на восток – 1500 км.

Административно-территориальное деление Иркутской области: 33 административных района, 22 города (в т.ч. 14 городов областного подчинения), 55 поселков городского типа, 365 сельских администраций.

Общая численность населения Иркутской области – 2 712,9 тыс. чел. (13,2% населения СФО; 1,9% населения России).

По числу жителей область уступает в Сибири только Новосибирской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Население области составляет 2 427,9 тыс.чел. Основная часть населения области (79 %) проживает в городской местности.

В состав области входят 33 муниципальных района, 9 городских округов, 67 городских поселений, 365 сельских поселений.

История Иркутской области берет начало с образования в 1682 году Иркутского воеводства, которое в 1719 году было преобразовано в Иркутскую провинцию.

В 1764 году Иркутскую провинцию преобразовали в Иркутскую губернию, которая занимала громадную территорию от бассейна Енисея до Тихого океана.

В 1851 году из Иркутской губернии выделены Забайкальская и Якутская области. В результате губерния приобрела очертания, примерно соответствующие границам современной Иркутской области.

При всех преобразованиях практически неизменными оставались уезды – Иркутский, Тулунский, Киренский, что свидетельствовало о прочности сложившихся экономических связей, отражающих хозяйственную целостность данной территории. С учетом этих связей в сентябре 1937 года образована Иркутская область, в пределах которой создан Усть-Ордынский Бурят – Монгольский национальный округ.

Определенные в 1937 году границы Иркутской области с незначительными изменениями на северо-востоке сохранились до нашего времени, хотя внутреннее деление административных районов за этот пе-

¹⁹ источник информации - <http://www.pribaikal.ru/irkutsk-region.html>

риод менялось неоднократно.

На момент образования области в нее входило 27 районов. На современной карте Иркутской области их 33. Внутриобластные административно-территориальные преобразования происходили в основном в период широкомасштабной индустриализации и касались, прежде всего, территорий активного хозяйственного освоения.

Иркутская область расположена на юге Восточной Сибири, почти в центре Азиатского материка, в основных транспортных магистралях, соединяющих Европу с дальневосточными районами России и странами Азиатско-Тихоокеанского региона. Крайняя южная точка области располагается на 51° северной широты. Северная оконечность Иркутской области почти достигает 65-й параллели. Область граничит со всеми субъектами Федерации, входящими в состав Восточно-Сибирского экономического района: на западе - с Красноярским краем, на востоке - с Читинской областью, на юго-востоке и юге - с Республикой Бурятия, на юго-западе - с Республикой Тыва. На северо-востоке граница проходит с Республикой Саха (Якутией). Общая протяженность границ превышает 7240 км, в том числе по оз. Байкал - 520 км.

С востока значительная часть территории Иркутской области омывается водами озера Байкал. Территория региона расположен Усть-Ордынский Бурятский автономный округ.

Территория Иркутской области охватывает юг Среднесибирского плоскогорья и бассейны верхних течений Ангары, Лены и Нижней Тунгуски. На юго-западе в нее вклиниваются горные массивы Восточного Саяна, на востоке - Приморский и Байкальский хребты, Становое и Патомское нагорья. В состав Иркутской области входит часть водной поверхности оз. Байкал.

Основная часть территории области имеет плоскогорный рельеф. Имеются отдельные возвышения. Самая низкая точка - на дне оз. Байкал, вблизи острова Ольхон (1181 м ниже уровня моря), самая высокая - на вершине Кодарского хребта (2999 м выше уровня моря). Низменные участки - не более 1,5% территории Иркутской области.

В пределах Иркутской области известны четыре угленосных бассейна - Иркутский, Пойменный, Черемшанский, Тунгусский и Прибайкальский. Ресурсы ископаемых углей в области на 01.01.2000 год 46 млрд. тонн, из которых балансовые запасы по кат. А+В+С1 составляют 8.2 млрд. тонн, запасы кат. С2 - 6.2 млрд. тонн. Основной объем добычи производится на трех месторождениях Иркутского бассейна: Черемшанском, Азейском, Мугунском.

Общая оценка прогнозных извлекаемых ресурсов углеводородов в пределах Иркутской области составляет: по нефти - 2050 млн. т., по газу - 7,5 трлн.м³. Разведанные запасы нефти и газа в пределах Сибирской платформы на сегодня позволяют рассматривать Восточную Сибирь, как один из перспективных регионов для создания нового центра добычи углеводородного сырья. В Иркутской области открыты крупные месторождения - Ковыктинское (газ), Верхнечонское, Ярактинское, Дулисьминское (нефть, газ).

Разведаны десятки месторождений и несколько перспективных железорудных провинций (наиболее крупные - Ангарская и Восточно-Саянская). Суммарные прогнозные ресурсы железных руд - 33 млрд. т.

Разведано около 20 месторождений марганцевых руд (сосредоточены в двух основных районах Восточного Саяна и Западном Прибайкалье), суммарные прогнозные ресурсы которых оценены в 470 млн. т.

В пределах Иркутской области - три старейших золотопромышленных района: Лено-Витимский, Восточно-Саянский и Предбайкальский. На долю рудного золота приходится примерно 80%, на долю россыпного - 15%. Его балансовые запасы сосредоточены почти на 300 месторождениях, а прогнозные ресурсы оценены более чем для 100 объектов в Бодайбинском, Мамско-Чуйском, Нижнеудинском, Охонском и Иркутском административных районах. По подготовленным запасам рудного золота Иркутская область занимает 1-е место в России.

Иркутский регион обладает значительными запасами редких металлов: ниобия (65% общероссийских запасов); тантала (45%); лития (50%), рубидия, цезия, бериллия и др. Прогнозные ресурсы редких металлов Саянской провинции (выявлено и оценено 11 месторождений) превосходят ресурсы всех других эксплуатируемых месторождений России. Они могут с избытком обеспечить текущую и перспективную потребность отечественной промышленности в редких металлах.

Недра Приангарья богаты месторождениями нерудного сырья для черной металлургии - магнети-

вых песков (75% общероссийских запасов), строительных материалов, облицовочного камня.

Из широкого круга неметаллических полезных ископаемых в эксплуатации находятся месторождения огнеупорных глин, магнезита, формовочных и стекольных песков, каменной соли, талька, гипса, облицовочных камней, слюды-мусковита, полудрагоценных и поделочных камней и минеральных строительных материалов.

Общая площадь лесного фонда области – 66 837,3 тыс. га (19,3% общей площади лесного массива СФО). В том числе площадь, занятая хвойными породами – 44 637,2 тыс. га (23,8% площади хвойных пород в СФО). Общий запас древесины основных лесообразующих пород – 8 768,4 млн. м³ (28,2% запасов в СФО).

Лесной фонд составляет 81% территории Иркутской области. В регионе сосредоточено 12% всех запасов древесины спелых сортов России. В структуре породного хвойного состава преобладают ценные сорта: лиственница, сосна и кедр.

Лиственные леса образуют лишь небольшие очаги. В них распространены осина и береза. Встречаются тополь, ольха, ива, рябина, черемуха.

Иркутская область обладает уникальным набором рекреационных ресурсов: туристских, курортологических, оздоровительных. В ряде ее районов, в том числе на побережье Байкала, имеются благоприятные микроклиматические условия для проведения аэро- и гелиотерапии.

Только в центральной экологической зоне Байкала, площадь территорий, пригодных для развития туризма, составляет 35 тыс. км². Рекреационные зоны южного Прибайкалья позволяют оборудовать для кратковременного отдыха 145 тыс. мест, для длительного 50 тыс. мест. На побережье Байкала ежегодно может отдыхать 2 млн. чел.

На территории области расположен самый крупный в мире Ангаро-Ленский артезианский бассейн минеральных вод (2,7 тыс. км²), сосредоточено около 300 минеральных источников, 6 крупных лечебных грязевых озер. Организован промышленный розлив минеральных вод из 8 источников. На территории Иркутской области действует свыше 70 санаторно-курортных, оздоровительных и других учреждений.

Знаменитый эндемик Байкала – омуль – является основой для приготовления широкого ассортимента изысканных деликатесов. Меха баргузинского соболя и байкальской нерпы, используемые при изготовлении одежды, завоевали международные дипломы пушных аукционов. Глубинная питьевая вода Байкала используется при изготовлении высококачественных спиртных и безалкогольных напитков, идущих на экспорт в Австралию, США и другие страны.

Благодаря своим уникальным свойствам (из 2 635 известных видов и разновидностей животных и растений, обитающих в озере, почти 2/3 эндемичны, то есть не встречаются больше нигде в мире), озеро Байкал в декабре 1996 г. включено в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО.

Ведущая отрасль экономики Иркутской области – промышленность (в структуре валового регионального продукта в 2000 году промышленность составляла 41,1%, сельское хозяйство – 6,2%, строительство – 4,4%, транспорт – 12,0%, торговля – 16,7%)

Валовой региональный продукт в расчете на душу населения за 2000 год – 39,0 тыс. руб. (в СФО – 34,5; России – 43,3). По объему ВРП на душу населения Иркутская область занимала 3-е место в СФО.

Предприятия и организации Иркутской области

Число учтенных в ЕГРПО (Едином государственном регистре предприятий и организаций, включая их филиалы) предприятий и организаций на 1 января 2002 года – 49 542 (на 1 января 2001 года – 46 041), что составляет 12,0% от числа предприятий в СФО; 1,4% от числа предприятий России.

Промышленность Иркутской области

Удельный вес Иркутского региона в 2001 году в промышленности России – 1,7 % (24 место в РФ), в промышленном производстве области – 16,4% (3-е место).

Объем промышленного производства за 2001 год составил 12 453,8 млн. рублей, в расчете на душу населения – 37,1 тыс. рублей (по России – 34,2 тыс. рублей).

Ведущие отрасли промышленности в 2001 году в общем объеме промышленного производства занимали: электроэнергетика – 13,0%; топливная – 7,8%; черная металлургия – 1,8%; цветная металлургия – 23,0%; химическая и нефтехимическая промышленность – 6,1%; машиностроение и металлообработка –

14,8%; лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная – 22,5%; производство строительных материалов – 1,1%; легкая – 0,3%; пищевая – 7,7%; другие – 1,9%.

Рост производства промышленной продукции в 2001 году в общем объеме промышленного производства занимали: топливная – 95,3%; машиностроение и металлообработка – 125,7; легкая – 99,5%; черная металлургия – 109,4%; пищевая – 102,9%.

Объем продукции за 2001 год в фактически действовавших ценах составил 15 046,3 млн. рублей, в том числе растениеводства – 7 428,9 млн. рублей, животноводства – 7 617,4 млн. рублей.

Доля производства продукции растениеводства Иркутского региона в объеме производства СФО в 2001 году – 7,5% (5 место).

Значительный удельный вес в хозяйстве Иркутской области занимает сельскохозяйственное производство, которое ведется на всей обширной территории. Основные виды сельскохозяйственной продукции – зерно, картофель, овощи, лен, молоко, яйцо, шерсть, мясо крупного рогатого скота, свиней, овец и птицы. В незначительной степени развито коневодство, пчеловодство, звероводство и прудовое рыбоводство.

Сельскохозяйственные угодья области составляют 2 439,0 тыс. га, в том числе пашня – 1 700,8 тыс. га.

Доля производства продукции животноводства региона в объеме производства СФО в 2001 году – 10% (4 место).

Иркутская область в 2002 году полностью себя обеспечила картофелем, овощами, яйцами.

Действуют все виды транспорта, которыми ежегодно перевозится примерно 500 млн. пассажиров и 65 млн. тонн различных грузов.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования (на конец 2000 года) – 2475 км (16,6% от общей протяженности ж/д путей в СФО или 1-е место в СФО). Плотность железнодорожных путей (на конец 2000 года) – 32 км на 10 тыс. км² территории (по России – 50 км; по СФО – 29 км).

Протяженность автомобильных дорог общего пользования и ведомственных с твердым покрытием – 19 393 км (15,3% общей протяженности автодорог в СФО). По протяженности автодорог Иркутская область – 2-е место в СФО. Плотность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием – 16 км на 1 000 км² (по СФО – 17 км; по России – 31 км).

Наличие легковых автомобилей в собственности граждан Иркутской области (на конец 2000 года) в расчете на 1 000 населения – 133,4 (по России – 132,4). По числу легковых автомобилей на 1 000 населения иркутского региона – 2-е место в СФО.

Общая протяженность судоходных внутренних водных путей – 7 446 км (29,7% общей протяженности водных путей в СФО или 1-е место в СФО).

Ежегодно авиапредприятиями иркутского региона перевозится около 400 тыс. пассажиров. Иркутский и Братский аэропорты имеют статус международных. Выполняются регулярные рейсы в Москву, Санкт-Петербург, Шеньян, Ниигату, Ташкент, Улан-Батор. Организованы чартерные рейсы в Корею, Грецию, Турцию, Испанию, Италию, Болгарию, ОАЭ, Египет.

2.2. Краткая характеристика Иркутского района Иркутской области²⁰

Иркутский район (официальное название Иркутское районное муниципальное образование) – муниципальное образование в юго-восточной части Иркутской области России. Административный центр – город Иркутск (в состав района не входит).

Площадь района составляет 11,3 тыс. км², в том числе около 2,4 тыс. км² – акватория озера Байкал и Иркутского водохранилища. Основной профиль развития экономики района – сельскохозяйственный. Наиболее крупные промышленные предприятия – АО «Сосновгео», ООО РСП «Топка», филиал «Топкинский» областного унитарного предприятия «Дорожная служба Иркутской области», инженерно-строительный центр ЗАО «Труд».

Развитие района обусловлено его географическим положением: с одной стороны, это пригородная

²⁰ источник информации - <https://ru.wikipedia.org>

зона областного центра, с другой - это район побережья оз. Байкал с ограничениями экологического характера.

Согласно закону Иркутской области № 94-оз от 16 декабря 2004 года «О статусе и границах муниципальных образований Иркутского района Иркутской области» в состав территории Иркутского районного муниципального образования входят территории следующих муниципальных образований (18 сельских поселений и 3 городских поселения):

- ✓ Голоустненское муниципальное образование;
- ✓ Гороховское муниципальное образование;
- ✓ Дзержинское муниципальное образование;
- ✓ Карлукское муниципальное образование;
- ✓ Максимовское муниципальное образование;
- ✓ Мамонское муниципальное образование;
- ✓ Молодёжное муниципальное образование;
- ✓ Никольское муниципальное образование;
- ✓ Оёкское муниципальное образование;
- ✓ Ревякинское муниципальное образование;
- ✓ Смоленское муниципальное образование;
- ✓ Сосновоборское муниципальное образование;
- ✓ Уриковское муниципальное образование;
- ✓ Усть-Балейское муниципальное образование;
- ✓ Усть-Кудинское муниципальное образование;
- ✓ Ушаковское муниципальное образование;
- ✓ Хомутовское муниципальное образование;
- ✓ Ширяевское муниципальное образование;
- ✓ Большереченское муниципальное образование (городское поселение);
- ✓ Листвянское муниципальное образование (городское поселение);
- ✓ Марковское муниципальное образование (городское поселение).

Климат района резко континентальный. Растительность в северной части смешанная, в южной - хвойная.

Главный памятник природы на территории района - озеро Байкал, на берегу которого расположено несколько здравниц и баз отдыха. По Байкальскому тракту вдоль берега р. Ангара работает множество санаториев, кемпингов - отелей, архитектурно - этнографический музей «Тальцы».

2.3. Краткая характеристика п. Мельничная падь Иркутского района²¹

Падь Мельничная – посёлок в Иркутском районе Иркутской области России. Входит в состав Марковского муниципального образования.

Находится примерно в 14 км. к югу от районного центра. В посёлок ведёт дорога (Мельничный тракт) из микрорайонов Юбилейный и Радужный города Иркутска. Часть дороги грунтовая.

Ниже, на Схеме 1, показано месторасположение п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области²².

²¹https://ru.wikipedia.org/wiki/Падь_Мельничная

²² 2gis.ru

Схема 1

Месторасположение п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области**2.4. Описание месторасположения объектов оценки**

Объекты оценки расположены в СНТ «Экспресс» в районе п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области.

СНТ «Экспресс» расположено близ Дороги на Мельничную Падь. СНТ «Экспресс» граничит с СНТ «Радужка», СНТ «Светлое», СНТ «Автомобилист», СНТ «Троллейбусник-2».

В СНТ «Экспресс» протянуто новое электричество (силовые кабели). В садоводстве находятся две скважины. Подъездные пути с двух сторон. Ниже, на схеме 2, представлено месторасположение СНТ «Экспресс» 5,5 км. юго-восточнее р.п. Маркова на карте 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 карте²³.

Схема 4

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



2.5. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Описание объектов оценки произведено на основании результатов визуального осмотра и документов на оцениваемые объекты, предоставленных Заказчиком²⁴. Фотографии оцениваемого объекта представлены в Приложении к Отчету.

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 осмотра²⁵ 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 р.п. Марково, СНТ «Экспресс», ул. Четвертая, д. 3**

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

Объект оценки - 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м.

²³ <http://pkk5.rosreestr.ru/>.

²⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

²⁵ см. фотографии в Приложении к настоящему Отчету.

По результатам визуального осмотра, Оценщиком было установлено, что объект оценки - 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 - земельного участка произведено на основании данных документов²⁶, 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 р.п. Марково,
СНТ "Экспресс", ул. Четвертая, уч. 3**

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

Объект оценки - земельный участок, площадью 1 000 кв. м., кадастровый номер 38:06:011231:1231, расположен в СНТ «Экспресс» имеет подъездной путь к участку с двух сторон, а также коммуникации: электричество, в садоводстве пробурено две скважины.

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 (представляет собой ленточный фундамент);
- земельный участок, площадью 1 000 кв. м., кадастровый номер 38:06:011231:1231 – для ведения садоводства.

Сведения об имущественных правах. Наименование объекта оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение, перечень правоустанавливающих и правоподтверждающих документов представлены в таблице 3.

Таблица 3

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

Наименование объектов оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоподтверждающие 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 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 р.п. Марково, 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, запись регистрации № 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 р.п. Марково, 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, запись регистрации № 38-38/001-38/001/046/2015-5041/2 от 18 июня 2015 г.

Реквизиты Собственников объектов оценки:

Юридические реквизиты/Паспортные данные Собственников объектов оценки не предоставлены Заказчиком.

Балансовая стоимость объектов оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных:

- Свидетельства о государственной регистрации права серии № 38-38/001-38/001/046/2015-5033/2 от 18 июня 2015 г.;

²⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

- Свидетельства о государственной регистрации права № 38-38/001-38/001/046/2015-5041/2 от 12 июня 2015 г.²⁷, представленных Заказчиком, объекты оценки имеют обременение – **ипотека в силу закона, доверительное управление.**

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

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

2.4 . Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объектов оценки, как 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 Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки - земельного участка.

При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

1. **Физическая осуществимость и месторасположение.** Объекты оценки представляют собой земельный участок правильной формы, расположенный в СНТ «Экспресс» в районе п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области и расположенного на нем ленточного фундамента СНТ «Экспресс» имеет подъездные пути с двух сторон. Подведено электроснабжение, пробурены две скважины. Окружение представлено незастроенными земельными участками для дачного строительства. Возможные варианты использования оцениваемого земельного участка исходя из физической осуществимости и месторасположения:
 - для ведения садоводства.
2. **Юридически разрешенное использование.** В настоящий момент, согласно данным документов²⁸, предоставленных Заказчиком, объектами оценки являются земельный участок, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения и имеющий следующее разрешенное использование (назначение): **для ведения садоводства и 1-этажное жилое строение без права регистрации проживания, находящееся на садовом земельном участке, общей площадью 120 кв.м., представляющее собой ленточный фундамент.**
3. **Финансово оправданное использование.** Целесообразно использовать объекты оценки в качестве земельного участка **для ведения садоводства и ленточного фундамента расположенного на данном земельном участке**, так как этому соответствуют – физическая осуществимость, месторасположение и юридически разрешенное использование.

Таким образом, в соответствии с проведенным качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование **для ведения садоводства и ленточного фундамента расположенного на данном земельном участке**, что соответствует его физической осуществимости, юридически разрешенному и финансово оправданному использованию.

²⁷ см. Приложение к настоящему Отчету.

²⁸ см. Приложение к настоящему Отчету.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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, Оценщиком был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся Объект оценки – Иркутской области.

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

3.1.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2016 год²⁹

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

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

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

Промышленное производство

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

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

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэконом-

²⁹ источник информации - http://rosstat.gov.ru/materialy_bezimennosti/2016281101/

развития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

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

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

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

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

Инфляция

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

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

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

Рынок труда

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

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

Доходы населения и потребительский рынок

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

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

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

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

Внешняя торговля

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

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

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

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

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

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2:8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2016 году 7 операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

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

Банковский сектор

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

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

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

Федеральный бюджет

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

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

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 303,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

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

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

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

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,5 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП)

Ниже, в таблице 4, представлены основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Таблица 4

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

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	янв.-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾		36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

3.1.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области за 2016 год³⁰

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

объём промышленного производства – 105,7%;

оборот розничной торговли – 94,3%;

реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%;

сводный индекс потребительских цен - 108,8%.

Индекс промышленного производства за 12 месяцев 2016 года составил 105,7%.

Объём инвестиций в основной капитал за 12 месяцев 2016 года составил 220 млрд. рублей.

В январе-декабре 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 881,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без ин-

³⁰ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

дивидуальных застройщиков) – 568,8 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков – 843,8 млн. рублей. Ввод составил 95,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-декабрь 2015 года к январю-декабрю 2014 года – 110,4%).

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

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

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

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

По сравнению с 2015 годом в Иркутской области в 2016 году зафиксировано значительное (в 2,3 раза) снижение уровня инфляции на продовольственном рынке. При этом в июле и августе на региональном продовольственном рынке наблюдалась дефляция, а в сентябре рост цен на продовольственные товары составил 0,1%.

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

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 2016 года составили 15 146,1 млн. рублей, что на 24 057,2 млн. рублей (+18,6%) выше поступлений прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 24 609,3 млн. рублей (+23,1%) и составили 12 374,1 млн. рублей или 85,8% суммарных доходов консолидированного бюджета.

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

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

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

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

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

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

Добыча полезных ископаемых

Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых

Добыча топливно-энергетических ископаемых в регионе представлена добычей каменного угля, бурого угля, нефти и газа. Индекс промышленного производства за 2016 год составил 114,6% (по крупным и средним предприятиям – 111,8%).

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