


ООО «Десоф-Консалтинг»

Свидетельство ИП СМАОН № 924 от 11.07.2006 г.

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
«14» ноября 2014 г.

ОТЧЁТ № 14-624

об определении рыночной стоимости земельных участков,
принадлежащих Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов
депо владельцев инвестиционных паев,
расположенных по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева

Дата оценки: 14 ноября 2014 г.

Заказчик:

ОАО «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, 2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности	4
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. Сделанные допущения и ограничительные условия	8
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке	9
1.8.1. Метод прямого сравнения продаж	10
1.8.2. Метод выделения	11
1.8.3. Метод распределения	12
1.8.4. Метод капитализации земельной ренты	13
1.8.5. Метод остатка	13
1.8.6. Метод предполагаемого использования	14
1.9. Этапы проведения оценки	15
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И АНАЛИЗ РЫНКА	16
2.1. Описание оцениваемых объектов	16
2.2. Описание месторасположения оцениваемых объектов	17
2.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	21
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	22
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	23
3.1. Основные итоги социально-экономического развития России за январь-сентябрь 2014 года	23
3.2. Социально-экономическая ситуация в Иркутской области в 2014 году	26
3.3. Состояние и использование земель Иркутской области	27
3.4. Краткий анализ рынка земельных участков	33
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	34
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)	34
4.1.1. Выбор объектов-аналогов	35
4.1.2. Описание корректировок	35
4.1.2.1. Описание корректировок, не применяемых в расчетах	36
4.1.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах	36
4.2. Определение итоговой рыночной стоимости земельных участков	37
5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	39
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	40
7. ПРИЛОЖЕНИЕ	41

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объекты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959; ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958; ✓ земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961.
Месторасположение объектов оценки:	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева.
Собственник оцениваемых объектов:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для их идентификации	<ul style="list-style-type: none"> ✓ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона «Автомобилист», общая площадь 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костычева; ✓ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона «Автомобилист», общая площадь 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костычева; ✓ земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона «Автомобилист», общая площадь 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костычева.
Характеристики объектов оценки:	
Права, учитываемые при оценке оцениваемого объекта:	собственность
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке оцениваемых объектов:	ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке оцениваемого объекта, Оценщиками выявлено не было.
Цель оценки:	определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ¹
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	14 ноября 2014 г.
Дата составления Отчета:	14 ноября 2014 г.
Срок проведения оценки:	14 ноября 2014 г.
Сведения об обременении объектами оценки:	доверительное управление ²
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении оцениваемых объектов, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

¹ связанные с этим ограничения отсутствуют.

² на основании данных Свидетельств о государственной регистрации права, представленных Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 35 от 14.11.2014 г. к нему
Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс», в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными³ к применению при осуществлении оценочной деятельности. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие рекомендательный характер

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96

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

Реквизиты страхового полиса:	Договор добровольного страхования ответственности Оценщиков № 024 PИL-196668/2014 и Дополнительное соглашение к нему от 21.07.2014 г., период страхования с 9 января 2014 г. по 8 января 2015 г.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович:	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом профессиональной переподготовки Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности ПП № 559353, выданный 25 августа 2003 г.; • Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 05-13-13 от 20 декабря 2013 г.; • Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО», дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис обязательного страхования оценщиков № 024-PII196669/2014, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 14 января 2014 г., период страхования с 17 января 2014 г. по 16 января 2015 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 10 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Филиппова Евгения Игоревна:	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом профессиональной переподготовки Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова ПП № 437239, выданный 30 октября 2001 г.; • Второе высшее образование в области оценки. Диплом о втором высшем образовании НОУ «Институт профессиональной оценки» г. Москва ВСВ 0855938, выданный 10 июня 2004 г., специализация «Оценка собственности»; • Член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО», дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; • Полис обязательного страхования оценщиков № 024-PII196670/2014, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 14 января 2014 г., период страхования с 17 января 2014 г. по 16 января 2015 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 16 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</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

Объекты оценки:	✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959;
------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958; ✓ земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961 	
Месторасположение объектов оценки:	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева.	
Собственник оцениваемых объектов:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	14 ноября 2014 г.	
Результаты оценки:		
Земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959	Сравнительный подход:	81 121 714 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	81 121 714 рублей
Земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958	Сравнительный подход:	43 872 466 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	43 872 466 рублей
Земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961	Сравнительный подход:	28 889 765 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	28 889 765 рублей
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴, (округленно):⁵	153 884 000 (Сто пятьдесят три миллиона восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – 81 122 000 (Восемьдесят один миллион сто двадцать две тысячи) рублей; ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – 43 872 000 (Сорок три миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) рублей; ✓ земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961 – 28 890 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей. 	

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 сооружения⁶.

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 существ-

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁵ НДС не облагается (на основании подпункта б пункта 2 статьи 146 Налогового Кодекса Российской Федерации).

⁶ ГК РФ (ст. 130).

вующего 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).

В соответствии со ст. 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ к **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел III, п.5). Так, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

Рыночная стоимость – 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 величину 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 в форме публичной оферты;
- 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 (ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен). (ФСО № 2, раздел III, п.8).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным). (ФСО № 2, раздел III, п.9).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения). (ФСО № 2, раздел III, п.10).

Датой оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО № 1, раздел II, п.8).

Наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. (ФСО № 1, раздел II, п.10).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО № 1, раздел II, п. 7).

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)

1.7. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиками при проведении оценки

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер земельных участков, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на 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 № 35 от 14.11.2014 г. к нему.
4. 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.

5. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
6. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
7. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
8. В соответствии с Заданием на оценку Договора на проведение оценки № № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 35 от 14.11.2014 г. к нему, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта стоимость.
9. Рыночная стоимость оцениваемых земельных участков 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.
10. Рыночная стоимость оцениваемых объектов как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта.
11. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 г).
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости оцениваемых объектов и не является гарантией того, что они перейдут из рук в руки по этой величине.

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке

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

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков и прав аренды на них используются:

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизвод-

ство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков (прав аренды на них), занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

1.8.1. Метод прямого сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты оценки.

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

характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

1.8.2. Метод выделения

Метод применяется для оценки **застроенных** земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на замещение или воспроизводство улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, затраты на замещение или воспроизводство улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении затрат на замещение или воспроизводство учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

1.8.3. Метод распределения

Метод применяется для оценки **застроенных** земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

1.8.4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки **застроенных и незастроенных** земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный Оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

1.8.5. Метод остатка

Метод применяется для оценки **застроенных и незастроенных** земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения затрат на воспроизводство или замещение улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий:
- расчет затрат на воспроизводство или замещение улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых Собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - Собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

1.8.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной Оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода⁷.

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел IV, п. 16), утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на оказание услуг по оценке, включающего в себя задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

В соответствии с ФСО № 1, п. 18: Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки,

⁷ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки рыночной стоимости имущества традиционно используются три подхода - затратный, сравнительный и доходный, которые являются стандартными и общепринятыми как в Российской, так и в Международной практике. Каждый из этих подходов приводит к различным значениям рыночной стоимости оцениваемого объекта, характеризуя оцениваемый объект с различной стороны. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки того или иного используемого подхода и установить итоговую рыночную стоимость объекта оценки.

- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

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

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 653794 от 16 ноября 2011 г.;
2. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-100627 от 27 октября 2011 г.;
3. Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 653795 от 16 ноября 2011 г.;
4. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-100623 от 27 октября 2011 г.;
5. Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 653792 от 16 ноября 2011 г.;
6. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-100624 от 27 октября 2011 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объектов оценки, предоставлены в полном объеме⁸. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету⁹.

Ниже представлен анализ информации на соответствие критериям достаточности и достоверности:

1. достаточность информации (по мнению Оценщиков):
 - ✓ использование дополнительной информации ведет к существенному изменению характеристик – нет;
 - ✓ использование дополнительной информации ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости – нет.
2. достоверность информации:
 - ✓ соответствие действительности – да;
 - ✓ возможность Пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках – да.

Вывод: таким образом, Оценщиками была собрана информация в объеме, достаточном для четкого понимания свойств объектов оценки.

⁸ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.

⁹ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Оцениваемыми объектами являются объекты недвижимого имущества, принадлежащие Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева, а именно:

- ✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959;
- ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958;
- ✓ земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961.

Исходя из этого, Оценщиками было проанализировано их месторасположение, а так же количественные и качественные характеристики, результаты проведенного анализа представлены ниже.

2.1. Краткая характеристика города Иркутска

Административным центром области является город Иркутск с численностью населения около 600 тыс.чел. Город расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушаковка в 66 км к западу от озера Байкал, а расстояние до Москвы составляет 5042 км.

На карте Сибири Иркутск, как и большинство сибирских городов, появился в середине XVII столетия. Уже к концу XVII века Иркутск представляет собой небольшой город, здесь возводятся монастыри, формируются предместья, вокруг города возникают сельскохозяйственные поселения. Судьба Иркутска была во многом predeterminedена его исключительно выгодным географическим положением. Находясь на важных колонизационных и торгово-промышленных путях, связывающих европейскую часть России с Китаем, Монголией и русским Дальним Востоком, Иркутск быстро развивался и рос.

Значительно преобразуется город, особенно его центр, в начале XX века. Здесь строятся крупные здания, появляются камнем выложенные улицы, асфальтированные тротуары, освещение. Начал действовать водопровод, открылись первые электрические станции.

С 30-х годов в Иркутске начинается индустриальное строительство. Возводятся завод тяжелого машиностроения, авиационный завод, кирпичный и шлакобетонный заводы, чаепрессовочная фабрика, предприятия пищевой промышленности и др. Экономическое развитие города способствовало развитию науки, образования и культуры.

С 50-х годов начинается быстрое развитие Иркутска, создается современный индустриальный облик города. С 1947 г. в городе - трамвайные маршруты, с 1972 – троллейбусные. В 1958 году вступил в строй телецентр. Начинается период застройки города крупными кварталами и микрорайонами. Вырастают новые массивы – Байкальский, Солнечный, Юбилейный, Приморский, Академгородок, Первомайский, Синюшина гора.

В наши дни Иркутск находится в ряду крупнейших городов Российской Федерации и имеет статус одного из семи городов, обладающих уникальным историческим и культурным наследием. Это административный, деловой, промышленный, научный и образовательный центр, в котором сосредоточено более 10 тыс. предприятий разной величины.

Сегодня город Иркутск – современный торговый центр, крупнейший транспортный узел на Транссибирской железно-дорожной магистрали. Иркутский аэропорт доставляет пассажиров в Москву и во Владивосток, в международные аэропорты Китая, Монголии, Японии и других стран. Растут дороги, теплотрассы, трамвайные и троллейбусные линии, объекты соцкультбыта, новые жилые массивы и вместе с тем реставрируются старинные здания, памятники истории и культуры.

Река Ангара определила характер первоначальной застройки города Иркутска: Правобережный округ и Левобережный округ.

Кировский район – исторический, современный и деловой центр города. Здесь размещаются почти все административные учреждения, театры, музеи, библиотеки, памятники архитектуры. Октябрьский район – современный Иркутск. Свердловский район – район энергетиков, науки и образования. Здесь расположены крупные промышленные предприятия Иркутска: Ново-Иркутская Теплоэлектростанция,

Иркутский Масложиркомбинат, Макаронная фабрика и Пивобезалкогольный комбинат. Спецификой района является то, что он состоит из микрорайонов: Первомайский, Университетский, Юбилейный, Синюшина Гора, Радужный, Студгородок (центр района). Ленинский район состоит из двух относительно самостоятельных районов: Иркутск-2 и Ново-Ленино. Наличие в Иркутске-2 одного из крупнейших авиационных заводов России объясняет то, что там развита инфраструктура: детские сады, поликлиники, школы, парки, скверы, спорткомплексы. Ново-Ленино немного крупнее Иркутска-2. Здесь располагается крупный железнодорожный узел Восточно-Сибирской железной дороги. Также к Ленинскому району относится станция Батарейная – это самый отдаленный от центра города район Иркутска. Куйбышевский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Куйбышевского района – наиболее старая промышленная часть города.

Безусловно, расположение в центре города объектов коммерческой недвижимости, придает им большую ценность, однако, также повышает стоимость объектов и расположение их вблизи основных магистралей города (ул. Ленина, ул. К. Маркса, ул. Байкальская, ул. Лермонтова, ул. Декабрьских Событий, ул. Советская, ул. Октябрьской Революции, ул. Р. Люксембург, ул. Тракторная и другие центральные улицы районов).

Наиболее привлекательным с точки зрения уровня развития инфраструктуры является Кировский и Октябрьский районы, чуть менее привлекательным является Свердловский район. В них сосредоточено наибольшее количество офисов, магазинов, предприятий службы быта, ресторанов, кафе, баров, кинотеатров, парков отдыха, интернет-кафе, ночных клубов, организаций здравоохранения и образования и других служб сервиса. Наличие инфраструктурных образований оказывает двойное воздействие на стоимость объекта: стоимость может как увеличиваться, так и уменьшаться.

2.2. Описание месторасположения оцениваемых объектов

Объекты недвижимости, для которых определяется рыночная стоимость права пользования, расположен в Свердловском районе г. Иркутска, который находится на левом берегу р. Ангара. С центральной частью города он связан двумя мостами через реку Ангару (Глазковским и Академическим), а также плотиной ГЭС. Округ является самым большим по численности населения в г. Иркутске. По данным отдела статистики, она составляет 194 323 человека.

На территории Свердловского округа находятся три университета: Иркутский государственный технический университет; Иркутский государственный университет путей сообщения; Иркутский государственный университет (международный и юридический факультеты). Кроме того, в округе расположены Восточно-Сибирский институт МВД России, Сибирский институт экономики и права, Иркутский институт туризма, Академия правосудия. Среди средних учебных заведений, дата образования которых перешагнула столетний рубеж, – Сибирский межрегиональный колледж строительства и предпринимательства и Иркутское педагогическое училище №1.

На территории округа функционирует 62 муниципальных образовательных учреждений, из них 14 средних общеобразовательных школ, 3 школы с углубленным изучением отдельных предметов, одна гимназия, два лицея, Центр образования молодежи №14 и 41 дошкольное общеобразовательное учреждение. Кроме того, в систему образования округа входят лицей №36 ОАО РЖД, школа Леонова, школа-интернат №46, санаторно-лесная школа №12 и ряд специализированных школ.

На территории округа расположены 24 учреждения культуры различного направления и форм собственности: музыкальные и художественные школы, 11 библиотек, два дома культуры, кинотеатры. На ул. Чайковского находится филиал музея истории города Иркутска. На ул. Мухиной – театр народной драмы, который возглавляет заслуженный артист России Михаил Корнев.

В Свердловском округе расположены студенческий и академический городки, имеющие свою инфраструктуру.

Научный потенциал Свердловского округа составляют 10 институтов Сибирского филиала академии наук РФ и 8 научно-исследовательских институтов различного профиля, крупными из которых

являются ОАО «ИркутскНИИХимМаш» (научно-исследовательский институт химического машиностроения.), ОАО ВСНИИФТРИ (Всероссийский научно-исследовательский институт физико-технических и радиотехнических измерений) ОАО «СибВНИПИэнергопром» (Иркутский филиал) и др. Среди сотрудников институтов работает около 1000 докторов и кандидатов наук.

На территории округа расположены 26 лечебных и лечебно-профилактических медицинских учреждений, а также муниципальные фармацевтические предприятия.

Особое место среди медицинских учреждений занимает Иркутский филиал МНТК «Микрохирургия глаза. В микрорайоне Юбилейный находится крупнейший стационар города – Иркутская областная клиническая больница, в которой ежегодно проходят лечение свыше 30 тыс. пациентов. Также в микрорайоне Юбилейный расположено уникальное медицинское учреждение – госпиталь ветеранов войн, где проходят лечение и реабилитацию ветераны всех войн и труда.

Старейшим учреждением здравоохранения на территории округа является расположенный в сосновом бору курорт «Ангара», основанный в 1901 году, где в настоящее время работает единственное в области реабилитационное отделение для больных, перенесших инфаркт миокарда. В живописном месте расположен легочно-туберкулезный санаторий «Синюшина гора», в студгородке находятся профилакторий ИрГТУ и Центр китайской медицины.

На территории Свердловского округа расположены немало крупных предприятий промышленности, строительства, энергетики. Крупнейшим предприятием энергетической промышленности является первенец ангарского каскада – Иркутская ГЭС. К предприятиям энергетики, работающим в системе «Иркутскэнерго», относятся расположенные на территории округа ОАО «Южные электрические сети», ОАО «Электросетьстрой», ОАО «Ново-Иркутская ТЭЦ».

Крупнейшей организацией дорожного строительства является ЗАО «Труд», на базе которого созданы организации «Труд-Агро» и «Труд-Байкал». Муниципальные унитарные предприятия «Спецавтотранс» и «Служба эксплуатации мостов» имеют на своем вооружении самую современную дорожную технику, ведут уборку и отвечают за содержание магистральных дорог, улиц, мостов и переездов города.

Далеко за пределами Иркутской области известна работа государственного предприятия «Сосновгеология» (Байкальский филиал ФГУП «Урангеологоразведка»). По данным МАГАТЭ 12% мировых запасов урана разведаны специалистами этого предприятия.

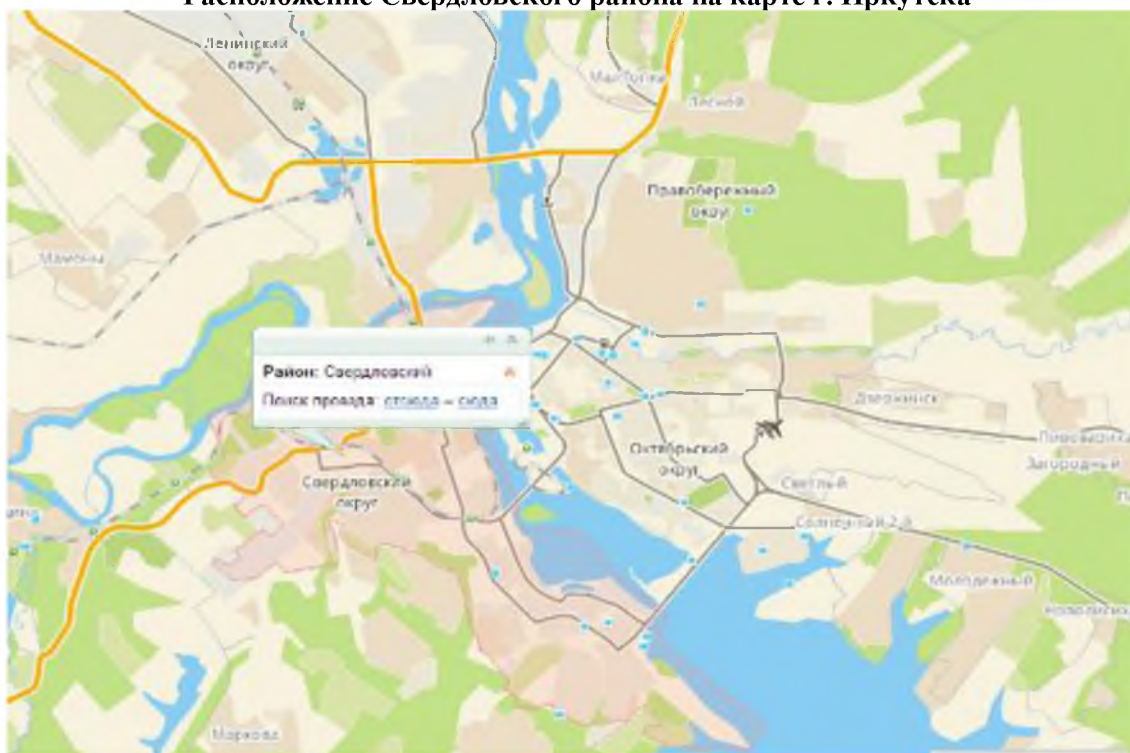
На территории округа расположены три крупнейших предприятия пищевой промышленности: ОАО «Иркутский масложиркомбинат», ООО «Иркутский хладокомбинат», ООО «Пивоварня «Хайнекен-Байкал», продукция которых выпускается на основе натурального сырья и отмечена многими дипломами качества.

Для обеспечения населения товарами потребительского спроса на территории округа работает 845 торговых точек, включая магазины, павильоны, киоски, 9 торговых центров, 7 розничных рынков, 180 объектов уличной мелкорозничной торговли, располагающих полным ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров.

На Схеме 1 представлено месторасположение Свердловского района на карте г. Иркутска.

Схема 1

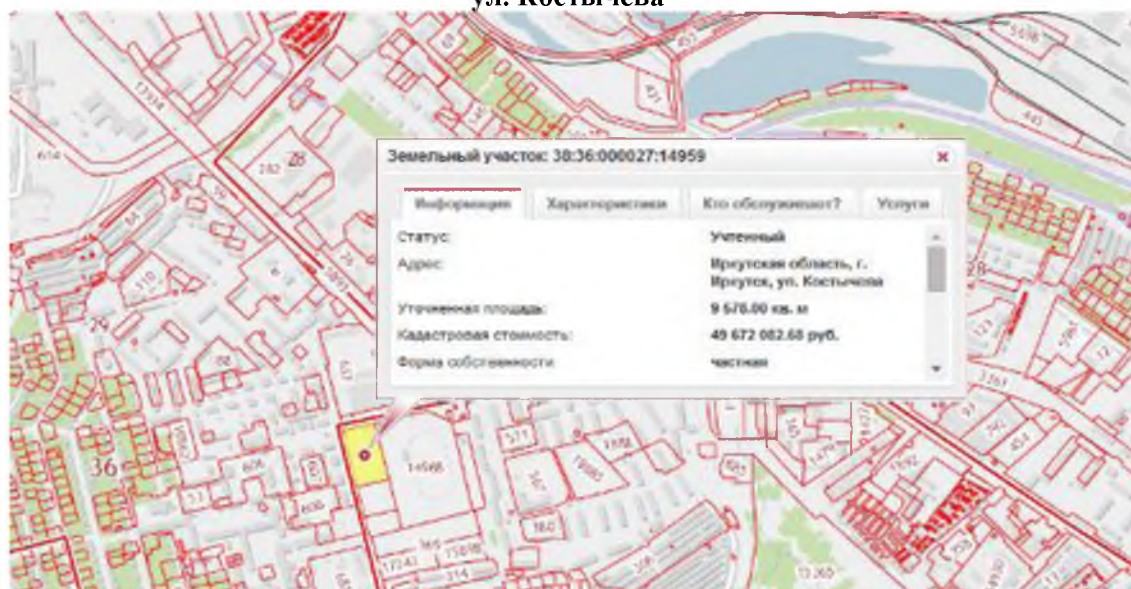
Расположение Свердловского района на карте г. Иркутска



На Схемах 2, 3 и 4 представлено месторасположение объектов оценки на Публичной кадастровой карте.

Схема 2

Месторасположение земельного участка, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959, расположенного по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева¹⁰



¹⁰ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Схема 3

Месторасположение земельного участка, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958, расположенного по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева ¹¹

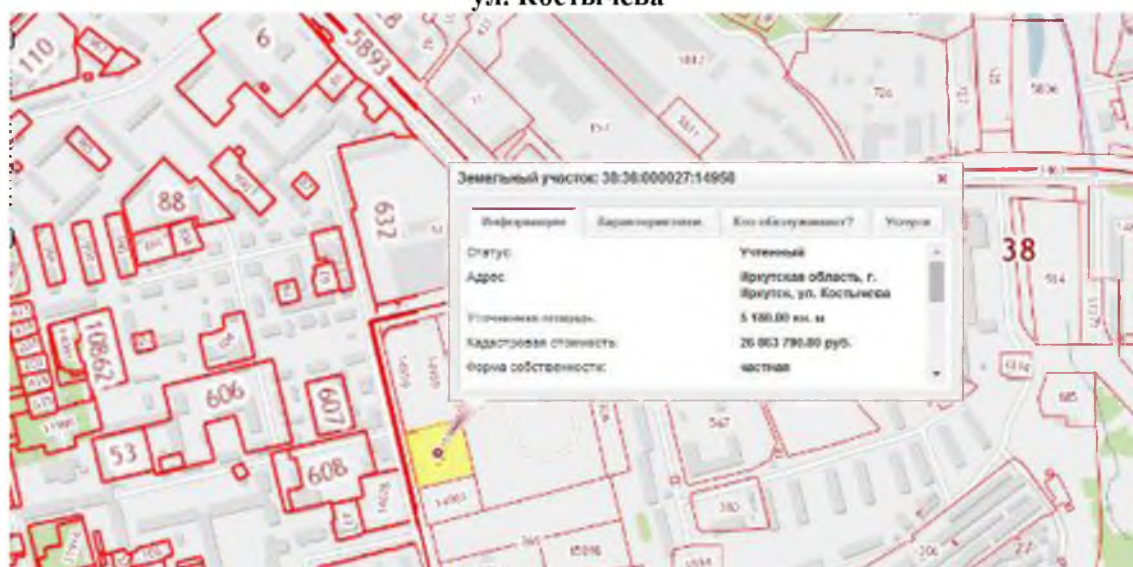


Схема 4

Месторасположение земельного участка, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961, расположенного по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева ¹²



¹¹ <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

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

2.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Описание объектов недвижимости произведено на основании результатов визуального осмотра и документов на оцениваемый объект, предоставленных Заказчиком¹³. Фотографии оцениваемых объектов представлены в Приложении к Отчету.

Основные характеристики оцениваемых земельных участков представлены в таблицах 1 - 3.

Таблица 1.

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу:
г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:36:000027:14959
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
Площадь, кв.м.	9 578
Имущественные права	собственность

Таблица 2.

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу:
г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:36:000027:14958
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
Площадь, кв.м.	5 180
Имущественные права	собственность

Таблица 3.

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу:
г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:36:000027:14961
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
Площадь, кв.м.	3 411
Имущественные права	собственность

Текущее использование объектов оценки – под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».

Наименование оцениваемых объектов, Собственник (Субъект права), месторасположение, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов представлены в таблице 4.

Таблица 4

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

Наименование объекта оценки	Собственник (Субъект права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющие документы
земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959	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	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г., зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам № 1311-75409899 от 20.11.2008 г.;	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 653794 от 16 ноября 2011 г.
земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958			- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 г. № 615-384-2; - Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 г. № 615-384-3; - Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 г. № 615-384-1;	
земельный участок, площадью 3 411 кв.м.,			- Акт приема-передачи от 30.01.2009 г.	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД

¹³ см. Приложение к настоящему Отчету.

кадастровый номер 38:36:000027:14961	инвестиционных паев и счетов депо владельцев инве- стиционных паев			№ 653792 от 16 ноября 2011 г.
---	---	--	--	-------------------------------

Реквизиты Собственника объектов оценки:

Заказчиком предоставлены не были.

Балансовая стоимость оцениваемых объектов на дату оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельств о государственной регистрации права¹⁴, оцениваемые объекты имеют обременения – доверительное управление.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

1. **Физически возможное использование.** Оцениваемые объекты являются незастроенными земельными участками правильной прямоугольной формы, имеют большую площадь и могут быть использованы под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
1. **Юридически разрешенное использование.** В настоящий момент, согласно данным имеющихся у Оценщиков документов¹⁵, оцениваемые объекты имеют следующее разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона «Автомобилист», что уже определяет профиль их использования.
2. **Финансово оправданное использование.** Поскольку оцениваемыми объектами являются незастроенными земельными участками большой площади и правильной формы, а также учитывая их законодательно разрешенное использование, наиболее финансово оправданным будет использование оцениваемых объектов под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для земельных участков наиболее физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным является следующий вариант их использования: **под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».**

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁵ См. Приложение к настоящему Отчету

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

Ситуация на рынке недвижимости, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объекты 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 оцениваемые объекты – Иркутской области, по состоянию на 2014 год.

3.1. Основные итоги социально-экономического развития России за январь – сентябрь 2014 года¹⁶

В сентябре 2014 года после августовского снижения отмечен рост экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного фактора вырос на 0,4 процента. Сентябрьский рост вызван оживлением темпов роста промышленного производства и сельского хозяйства. Положительную динамику сохраняют розничная торговля и платные услуги населению, несмотря на спад темпов роста реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения.

Между тем, в сентябре продолжились негативные тенденции связанные с сокращением объемов инвестиций в основной капитал и строительства, а также снижения экспортных поставок нефти и газа. Динамика ВВП по отношению к соответствующему периоду прошлого года по оценке Минэкономразвития России, также существенно улучшилась с 0% в августе до 1,1% в сентябре. Возобновление роста ВВП в сентябре во многом нивелировало падение экономической активности в августе и в целом удалось избежать сезонновыровненного снижения ВВП в третьем квартале.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре продолжилось снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора, которое составило 0,4% после снижения на 1,7% в августе. Также второй месяц подряд снижаются объёмы работ по виду деятельности «Строительство». В сентябре они снизились на 0,6% к предыдущему месяцу после снижения на 0,8% в августе.

Одним из основных позитивных моментов в сентябре стала динамика промышленного производства. По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после сокращения в августе, в сентябре рост вновь восстановился (июль – 0,2%, август - -0,2%, сентябрь - 1,1 процента). В добыче полезных ископаемых рост продолжился (июль - -0,2%, август – 1,0%, сентябрь – 0,8 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в сентябре рост сократился (июль - 0,5%, август – 0,4%, сентябрь - -0,7 процента). В обрабатывающих производствах в сентябре восстановился рост после сокращения в августе (июль - 0,3%, август - -0,7%, сентябрь - 1,4 процента).

Ниже в таблице 5 представлены основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Таблица 5

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

Наименование показателя	Январь-сентябрь 2013 г.	2014 г.		
		август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП	101,1	100	101,1	100,8
Индекс потребительских цен, за	104,7	100,2	100,7	106,3

¹⁶ источник информации <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5a5f1bbf-47cf-4dde-bd26-e35c23690e74/Мониторинг+январь-сентябрь.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5a5f1bbf-47cf-4dde-bd26-e35c23690e74>

период, к концу предыдущего периода				
Индекс промышленного производства	101,1	100,0	102,8	101,5
Индекс обрабатывающих производств	99,9	99,4	103,6	102,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,3	104,7	116,6	107,7
Инвестиции в основной капитал	99,4	97,3	97,2	97,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	98,9	96,6	95,6	96,7
Ввод в действие жилых домов	111,8	97,8	95,1	115,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	103,7	103,4	100,6	100,7
Реальная заработная плата	105,7	98,8	99,0	102,1
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29044	30763	31071	31487
Оборот розничной торговли	103,2	105,2	106,1	107,9
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	101,9	101,1
Уровень безработицы к экономически активному населению (в среднем за период)	5,3	4,8	4,9	
Экспорт товаров, млрд. долл. США	383,5	40,9	41,4	383,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	248,4	25,1	25,7	232,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	101,1	95,8	105,8

В отраслях промежуточного спроса в сентябре восстановился рост в обработке 4 древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, после пятимесячного сокращения восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, продолжилось сокращение текстильного и швейного производства. В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования и после роста в августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

Динамика производства **сельского хозяйства** с исключением сезонности в сентябре повысилась до 4,1% после снижения на 0,2% в августе. В отчете за сентябрь Росстатом понижена годовая динамика реальных располагаемых доходов населения за август 2014 г. с 3,9% до 3,4 процента. В связи с этим Минэкономразвития России понизило оценку роста реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора за август с 1,4% до 1,0 процента.

В сентябре, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора снизились на 2,9% по отношению к предыдущему месяцу. Росстат также уточнил динамику реальной заработной платы за август к августу 2013 г., понизив её до -1,2% против роста на 1,4% по предыдущей оценке. Минэкономразвития России скорректировало в сторону понижения сезонноочищенную оценку августа с 0,3% до -1,4%, в сентябре снижение продолжилось и составило 0,1 процента. Вместе с тем, несмотря на снижение реальной заработной платы и реальных располагаемых доходов населения, расходы на покупку товаров и оплату услуг растут, в основном за счет сбережений. Норма чистых сбережений населения с исключением сезонного фактора снизилась с 10,4% в августе до 9,1% в сентябре.

Динамика оборота **розничной торговли** с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в сентябре составила 0,2%, платных услуг населению – 0,3 процента.

На рынке труда ситуация не меняется на протяжении последних пяти месяцев. Уровень безработицы составляет, по оценке Минэкономразвития России, 5,2% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора). Экспорт товаров в сентябре 2014 г., по оценке, составил 41,4 млрд. долл. США (92,3% к сентябрю 2013 г. и 101,0% к августу 2014 года).

Ниже на схеме 5 представлен показатель **инфляции** за годовой период повысился до 8,0% с 7,6% в августе. В сентябре восстановился рост промышленного производства к соответствующему периоду 2013 года после стабилизации в августе. Это связано с ускорением роста обрабатывающих производств (3,6% против снижения на 0,6% в августе).

Схема 5



Добыча **полезных ископаемых** выросла на 1,0%, обрабатывающие производства - на 2,3%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 1,8 процента. Из обрабатывающих производств в январе-сентябре по большинству видов деятельности рост производства продолжился. Наибольший прирост отмечен в производстве транспортных средств и оборудования (11,8% к соответствующему периоду 2013 года), производстве кокса и нефтепродуктов (5,9%), производстве резиновых и пластмассовых изделий (5,0%), производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (3,6%), целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности (3,2 процента). Отрицательная динамика сохраняется в производстве машин и оборудования (снижение на 7,5%), в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования (-0,6%), в обработке древесины и производстве изделий из дерева (-5,5 процента).

В целом за период с начала года реальные располагаемые **денежные доходы** населения увеличились на 0,7% относительно соответствующего периода 2013 года, что на 3,0 п. п. ниже прошлогоднего значения соответственно. Замедление роста реальных располагаемых денежных доходов населения и достаточно высокий уровень цен (цены на товары в сентябре 2014 г. по сравнению с декабрем 2013 г. выросли на 6,3%, что на 2,5 п. п. выше аналогичного показателя 2013 года – 3,8%) происходит на фоне высокого уровня кредитной нагрузки для части населения. Вместе с тем, опасаясь дальнейшего обесценивания рубля и роста инфляции, население продолжает увеличивать расходы на покупку товаров и оплату услуг. В январе-сентябре 2014 г. население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг на 9,2% больше, чем годом ранее. Сбережения за этот период уменьшились на 5,1% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Однако сохранение геополитической напряженности и ожидание возможных негативных последствий санкций и контрсанкций заставляет население отказываться от приобретения многих видов товаров и необязательных услуг или, в лучшем случае, к ограниченному пользованию ими. В результате происходит сжатие потребительского спроса. Как следствие, по итогам девяти месяцев 2014 года прирост объема оборота розничной торговли по сравнению с соответствующим периодом 2013 г. составил 2,3%, что на 1,6 п. п. ниже аналогичного показателя 2013 года (3,9%), объема платных услуг населению – 1,1% - на 1,3 п. п. ниже января-сентября прошлого года.

Реализация жилищной политики в период январь-август 2014 года была продолжена в соответствии с ориентирами, заложенными в приоритетном национальном проекте «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» (далее - Указ), а также в государственной программе Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 15 апреля 2014 г. № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее - госпрограмма), и направленными на обеспечение доступным жильем населения, в том числе путем массового строительства жилья экономкласса, отвечающего требованиям не только энергоэффективности, но и экологичности. Жилищное строительство По данным Росстата в период январь-август 2014 г. введено в эксплуатацию 526,1 тыс. квартир общей площадью 40,8 млн.кв.м., что по площади составило 128,2% к соответствующему периоду предыдущего года. Вопросы ипотечного жилищного кредитования Банковскими учреждениями за январь-август 2014 г. было выдано 619,0 тыс. ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 1070,3 млрд. рублей (в 1,3 и в 1,4 раза выше прошлогодних показателей).

3.2. Социально-экономическая ситуация в Иркутской области в 2014 году¹⁷

За январь-сентябрь 2014 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 101,7%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 115,7%;
- оборот розничной торговли – 102,4%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 100,9%.

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 9 месяцев 2014 года (101,7%) обусловлены стабильной работой добывающего комплекса, а также деятельностью целлюлозно-бумажного и металлургического производства, а также химии.

По данным Иркутскстата, объем инвестиций в основной капитал за 9 месяцев 2014 года составил 117,49 млрд. рублей или 115,7 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-сентябре 2014 года на территории области предприятиями и организациями, а также населением построено 360,9 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) 203,6 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 7 115,0 млн. руб. Ввод составил 85,1% к уровню января-сентября 2013 года. Снижение показателя к аналогичному периоду прошлого года на 14,9% объясняется тем, что в настоящее время около 20 крупных объектов строительства проходят проверку в службе государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь-сентябрь 60 092,6 млн. руб. (98,1% к январю - сентябрю 2013 года).

По оперативным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области оборот розничной торговли в январе - сентябре 2014 года составил 208 948 млн. руб. или 102,4% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - сентябре 2013 года - 192 706 млн. руб. и 100,8% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-сентябре 2014 года по оперативным данным составил 5298,5 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 101,0% (в январе - сентябре 2013 года - 4643,4 млн. руб. и 104,0% руб. соответственно).

¹⁷ источник информации - <http://www.irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области за 3 квартал 2014 года составил примерно 7517,5 млн. долларов США. Таким образом, предварительные итоги внешнеторговой деятельности участников ВЭД в регионе за 9 месяцев 2014 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года свидетельствуют об увеличении товарооборота на 2%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 9 месяцев 2014 года составили 90 159,5 млн. рублей, что на 8 768,0 млн. рублей (+10,8%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 7 709,0 млн. рублей (+11,1%) и составили 76 968,9 млн. рублей или 85,4% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2014 года составило 93 298,8 млн. рублей, что на 7 714,3 млн. рублей (+9,0%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За январь-сентябрь 2014 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств 41495,6 млн. рублей, что составляет к соответствующему уровню прошлого года 110,7% (в действующих ценах) и 107,6% (в сопоставимых ценах).

По предварительной оценке Иркутскстата реальные денежные доходы населения Иркутской области за январь-сентябрь 2014 года по сравнению с аналогичным периодом 2013 года составили 100,9%.

В январе-сентябре 2014 года темпы роста номинальных денежных доходов населения относительно аналогичного периода 2013 года составили 106,8%, индекс потребительских цен – 105,9%.

Среднемесячная заработная плата работников Иркутской области за январь-август 2014 года составила 30 549,8 руб., что на 8,6% выше, чем за аналогичный период 2013 года.

По состоянию на 1 октября 2014 года состоит на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 21 991 человек ищущий работу, из них 21 050 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 октября 2014 года составила 14 157 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 октября 2014 года составил 1,15% (на 1 октября 2013 года – 1,24%).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 октября 2014 года составил 0,3 человека, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 октября 2013 года – 0,7 человек).

3.3. Состояние и использование земель Иркутской области¹⁸

Земли, находящиеся в пределах Иркутской области, составляют земельный фонд области, как часть земельного фонда Российской Федерации.

Согласно действующему законодательству государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям, формам собственности и видам права на землю, а также по использованию для сельскохозяйственного производства и других нужд.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количественном, качественном состоянии и правовом положении земель в границах Иркутской области, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель, их охраны.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Земельное угодье имеет определенное местоположение, замкнутость контура и площадь. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

¹⁸ источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2013 год

Земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья в соответствии с действующими нормами и правилами, принимаемыми на государственном и ведомственном уровнях.

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. В составе сельскохозяйственных угодий выделяются пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные угодья подразделяются на: земли под водой, болота; лесные площади и древесно-кустарниковая растительность; земли застройки; земли под дорогами; нарушенные земли; прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и другие земли).

Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением (Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 21.12.2004г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

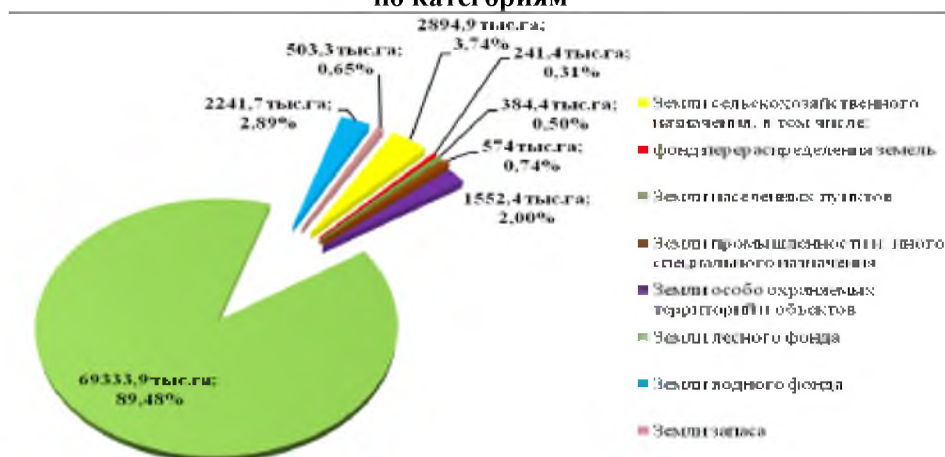
Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории: (ст.7 «Состав земель в РФ», Земельный кодекс РФ):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Ниже на Схеме 6 представлена структура земельного фонда субъекта Российской Федерации – Иркутская область по категориям.

Схема 6

Структура земельного фонда субъекта Российской Федерации – Иркутская область по категориям



Из данной диаграммы видно, что большая часть территории Иркутской области занята землями лесного фонда – 89,48% (69333,9 тыс.га) от общей площади земельного фонда области. На остальные 6 категорий приходится всего 10,52%, из них: на долю категории земель сельскохозяйственного назначения приходится всего 3,74% (2894,9 тыс.га), земли населенных пунктов 0,50% (384,4 тыс.га),

0,74% занимают земли промышленности и иного специального назначения занимает (574 тыс.га) и 0,65% - земли запаса (503,3 тыс.га), на долю земель особо охраняемых территорий и объектов приходится 2,00% (1552,4 тыс.га), земли водного фонда составляют 2,89% (2241,7 тыс.га).

Так как оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, то Оценщиком было принято решение проанализировать именно эту категорию земель.

Земли населенных пунктов. В соответствии с действующим законодательством землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов и отделенные их чертой от земель других категорий. Граница населенных пунктов представляет собой внешние границы земель, которые устанавливаются на основании градостроительной и землеустроительной документации и утверждаются органами государственной власти.

По состоянию на 1 января 2014 года общая площадь земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, в целом по Иркутской области увеличилась на 7,4 тыс.га. и составила 384,4 тыс.га или 0,49% от земельного фонда Иркутской области.

Площадь земель населенных пунктов изменилась на 7366 га. Площадь увеличилась в Ангарском, Иркутском, Усть-Илимском районах за счет включения земель сельскохозяйственного назначения на площади 7378 га в земли населенных пунктов в связи с утверждениями генеральных планов населенных пунктов муниципальных образований, за счет внесения сведений о границах населенных пунктов в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости. Уменьшилась площадь на 12 га в г.Черемхово в результате перевода земельного участка для размещения (захоронения) отходов IV, V классов опасности из категории земель населенных пунктов в категорию земель промышленности и иного специального назначения.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ земли населенных пунктов подразделяются на городские и сельские. К городским населенным пунктам относятся города и поселки городского типа. Площадь городских поселений в 2013 году увеличилась на 5,1 тыс. га и составила 239,6 тыс.га или 62,33% земель от общей площади населенных пунктов. Площадь увеличилась в Ангарском, Иркутском, Усть-Илимском и Черемховском районах. Площадь сельских населенных пунктов, к которым относятся села, деревни, хутора и иные поселения, за отчетный год увеличилась на 2,3 тыс.га и составляет 144,8 тыс.га или 37,67 % от общей площади земель населенных пунктов.

Категория земель населенных пунктов отличается от других категорий многоцелевым назначением земель, предоставленных для нужд промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, иного специального назначения, а также для нужд граждан.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Ниже на Схеме 7 представлен состав земель населенных пунктов Иркутской области.

Схема 7



Анализ данных Схемы 5 показывает, что в структуре земель городских и приравненных к ним населенных пунктов наибольшая площадь приходится на земли особо охраняемых территорий и объектов 40,3 тыс.га – 16,82 % от общего количества земель в пределах данной территории, из них 39,7 тыс.га занимают городские леса, 0,2 тыс.га - земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов; на земли промышленности приходится 34,7 тыс.га – 14,48%; на земли жилой застройки 30,4 тыс.га – 12,69%; на земли лесничеств и лесопарков 26,2 тыс.га – 10,93%; на земли сельскохозяйственного использования 30,9 тыс.га – 12,90 %; на земли общего пользования 18,3 тыс.га – 7,64%; на земли, не вовлеченные в градостроительную деятельность 17,5 тыс.га – 7,30%; на земли под водными объектами – 13,9 тыс.га – 5,80%; на земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций 11,8 тыс.га – 4,93%; на земли общественно-деловой застройки 8,3 тыс.га – 3,46%; на земли под объектами иного специального назначения 4,1 тыс.га – 1,71%; на земли под военными и иными режимными объектами 3,2 тыс.га – 1,34%.

В составе земель сельских поселений иное распределение. Наибольшая площадь приходится на земли сельскохозяйственного использования 63,7 тыс.га – 43,99% (от общего количества земель в пределах сельских поселений); на земли жилой застройки 28,8 тыс.га – 19,89 %; на земли общего пользования 8,5 тыс.га – 5,87%; на земли лесничеств и лесопарков 10,3 тыс.га – 7,11%; на земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность 11,9 тыс.га – 8,22%; на земли промышленности 7,8 тыс.га – 5,39%; на земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций 6,5 тыс.га. – 4,49%; на остальные виды использования приходится 7,3 тыс.га – 5,04%.

В соответствии с действующим законодательством *земли жилой застройки* – земли, застроенные и предназначенные под застройку многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками. Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения.

По данному виду использования на 1 января 2014 года площадь составляет 59,2 тыс.га. Увеличение относительно прошлого года произошло на 2,5 тыс.га, из них основные изменения произошли в Иркутском районе за счет включения в земли населенных пунктов земель сельскохозяйственного назначения.

Земли общественно деловой застройки - земли, застроенные или предназначенные под застройку объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, административных, научно – исследовательских учреждений, культовых и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автотранспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

Площадь этого вида использования земель населенных пунктов в 2013 году составила 13,0 тыс.га. Увеличение составило 0,2 тыс.га за счет оформления новых земельных участков, из них основные изменения произошли в Иркутском районе и г.Иркутске.

Земли промышленности – земли, предоставленные предприятиям, учреждениям и организациям для осуществления возложенных на них специфических задач, в черте городов и поселков. Земельные участки в составе производственных зон – земли промышленности, предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами. Площадь данного вида использования составили 42,5 тыс.га. Площадь земель по данному виду использования увеличилась преимущественно в Иркутском, Черемховском районах и в г.Братск за счет перевода земель промышленности в земли населенных пунктов в связи утверждениями генеральных планов населенных пунктов муниципальных образований, а также за счет предоставлением земельных участков.

Земли общего пользования – земли, используемые в качестве путей сообщения (площади, улицы, проезды, дороги, набережные), земли для удовлетворения культурно – бытовых потребностей (скверы, бульвары, обособленные водные объекты и т.п.). Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами. Площадь земель общего пользования по сравнению с прошлым периодом не изменилась и составляет 26,8 тыс.га.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры. На долю данного вида использования земель в 2013 году приходится 18,3 тыс.га.

Земли сельскохозяйственного использования - земли занятые пашней, садами, огородами, сенокосами, пастбищами, парниками, теплицами, а также зданиями, строениями и сооружениями, предназначенными для обслуживания сельхозпроизводства. По данному виду использования произошло увеличение площади на 4,5 тыс.га в основном за счет предоставления земель для личного подсобного хозяйства, крестьянско-фермерского хозяйства и жилищного строительства, и составляют 94,6 тыс.га. Площадь в основном увеличилась в Жигаловском, Иркутском, Ольхонском, Чунском, Боханском и Нукутском районах.

В 2013 году на долю *земель лесничеств и лесопарков* находится 36,5 тыс.га, что на 0,1 тыс. га меньше, чем в предыдущий период по причине увеличения площади городских лесов в г. Иркутске из земель лесничеств и лесопарков.

К *землям под водными объектами* относятся земли, занятые поверхностными водотоками (реками и водохранилищами на них, ручьями, каналами межбассейнового перераспределения и комплексного использования водных ресурсов), поверхностными водоемами (озерами, водохранилищами, прудами), ледниками, снежниками, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах. Площадь данного вида использования по сравнению с прошлым годом не изменилась и составляет 15,0 тыс.га.

Площадь *земель под военными и иными режимными объектами* не изменилась и составляет 3,7 тыс.га.

Земли под объектами иного специального назначения представлены землями, занятыми кладбища, свалками бытовых отходов, другими объектами, не вошедшими в состав вышеперечисленных. На долю земель данного вида использования в 2013 году приходится 4,1 тыс.га. Увеличение данного вида использования произошло в результате регистрации прав муниципальной собственности админи-

страции г.Иркутска на земельные участки для размещения кладбищ.

Земли пригородной зоны – земли, находящиеся за пределами черты городских поселений, составляющие с городом единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных населенных пунктов.

В пригородных зонах выделяются территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Установление границ пригородных зон городов осуществляется на основе градостроительной документации в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации. Площадь данного вида использования также осталась неизменной, по сравнению, с прошлым годом и составила 0,4 тыс.га.

3.4. Краткий анализ рынка земельных участков

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

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

Основные требования, предъявляемые сегодня покупателями к земельным участкам:

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

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

- сельскохозяйственные пользователи - это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, - местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;
- несельскохозяйственные пользователи - все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли - местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой ни что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или признанному центру деловой активности. На цену земли также влияет транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу.

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

Анализируя рынок земельных участков, Оценщиками было выявлено, что в средствах массовой информации¹⁹ четкой динамики изменения цен, а, соответственно, и статистических данных относительно рыночной стоимости земельных участков коммерческого и производственного назначения, расположенных в г. Иркутске, нет. Представленная информация в основном относится к реализуемым на рынке земельным участкам, расположенным в Иркутском районе, предназначенным под индивидуальное жилищное строительство. Но стоит отметить, что земельные участки относятся к объектам недвижимости и, следовательно, изменение цен на рынке недвижимости – зданий, помещений и квартир, так же отражается и на рынке земельных участков.

В ходе проведения анализа рынка продажи земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство, были выявлены предложения к продаже подобной недвижимости (см. Таблицу 5 настоящего Отчета). Исходя из выявленных предложений, можно сделать вывод о том, что цены 1 кв.м. земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство, находятся в диапазоне от 9 375 до 10 714 рублей.

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

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

Так же следует отметить то, что на рынке земли присутствует торг. Максимальный размер торга сегодня редко превышает 5% - это показатель стабильного рынка, считают эксперты. По данным МГСН, продавцы готовы торговаться на 50-100 тыс. (или 1,7%). Величина торга зависит от месторасположения и потребности продавца в денежных средствах.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния, изложенных в разделе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Рыночная стоимость земельных участков определялась исходя из наиболее эффективного их использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина рыночной стоимости земельных участков будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков в г. Иркутске и Иркутском районе, нами не было найдено достаточно фактов сдачи в аренду земельных участков аналогичного назначения, поэтому нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящей работы.

Применение затратного подхода для оценки рыночной стоимости земельных участков носит весьма спорный характер, а для определения рыночной стоимости их производной, некорректно вообще.

В данном случае, при оценке рыночной стоимости земельных участков использовался сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж), так как именно метод прямого сравнения продаж отражает реальные рыночные цены на аналогичные земельные участки и является «зеркалом» конъюнктуры рынка земельных участков.

¹⁹ периодическая печать и аналитические Интернет-сайты.

4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

При применении этого метода рыночная стоимость объектов оценки – земельных участков, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что рыночная стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение метода прямого сравнения продаж в большинстве случаев включает следующие этапы:

- Анализ рыночной среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по региону, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов недвижимости.
- Выбор единиц сравнения объектов.
- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости земельных участков.

4.1.1. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу²⁰. Нами проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Иркутске по данным информации базы Интернет были выявлены объекты-аналоги, основные характеристики которых совпадают с характеристиками оцениваемых земельных участков. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 7.

Таблица 7.

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Категория земель	Разрешенное использование	Источник информации	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.
1	14.11.2014	земли населенных пунктов	под коммерческое использование	http://dom-irk.ru/prodazha/uchastki/?a=108&q=6496	г. Иркутск, Октябрьский район, Партизанская	800	7 500 000	9 375
2	14.11.2014	земли населенных пунктов	под коммерческое использование	http://realty.dmir.ru/sale/kommercheskie-zemli-irkutsk-baykalskaya-ulica-36122112/	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская	14 000	150 000 000	10 714

4.1.2. Описание корректировок

В оценочной практике принято выделять основные элементы сравнения объектов недвижимости, которые должны анализироваться в обязательном порядке. К ним относятся:

- вид объекта недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объекта недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объекта недвижимости.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

²⁰ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

1. **Процентные корректировки** всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся **денежные корректировки**, последовательность которых не имеет значения.
3. Если корректировки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как **абсолютные денежные**, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена предложения 1 кв.м. площади, сложившаяся по объектам-аналогам. Этот показатель был принят в качестве единицы сравнения в связи с тем, что на рынке недвижимости, как правило, указывается цена и площадь земельного участка, что позволяет сопоставлять различные по площади объекты.

4.1.2.1. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

В данном случае при использовании метода прямого сравнения продаж для расчета рыночной стоимости оцениваемых земельных участков ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на переданные права.** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.
2. **Корректировка на дату оценки.** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют одинаковые даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не применялась.
3. **Корректировка на категорию земель.** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому данная корректировка нами не применялась.
4. **Корректировка на разрешенное использование (назначение).** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, поэтому данная корректировка нами не применялась.
5. **Корректировка на масштаб (площадь).** Оцениваемые земельные участки и все объекты-аналоги отличны по площади, но корректировка на масштаб (общую площадь) нами не вносилась, так как земельные участки большей площади делимы и могут быть реализованы по частям.

4.1.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

В связи с тем, что отсутствуют отличия по основным характеристикам между оцениваемыми земельными участками и объектами-аналогами, то рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемых земельных участков была определена как среднеарифметическая величина от цен 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом применения только корректировок на торг и месторасположение.

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки понижающая, определенная исходя из реальных скидок на рынке недвижимости, которая была принята на минимальном уровне 1,7%.²¹
2. **Корректировка на месторасположение.** Оцениваемые земельные участки расположены в Свердловском районе г. Иркутска, а объекты-аналоги находятся в Октябрьском районе города, вследствие чего их цены были скорректированы. Величина корректировки была рассчитана на основании средней кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в Свердловском и Октябрьском районах г. Иркутска²². Расчет корректировки представлен в таблице 8.

²¹ см. п. 2.3. настоящего Отчета.

²² на основании данных приложения 2 к постановлению Правительства Иркутской области от 5 мая 2014 г. N 239-пп

Результат проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков представлен в таблице 8.

Таблица 8.

Результат проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости 1 кв.м. земельных участков

Наименование	Земельный участок	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Дата	14.11.2014	14.11.2014	14.11.2014
Цена, руб		7 500 000	150 000 000
Площадь, кв.м.	3 411	800	14 000
Цена 1 кв.м., руб.		9375	10 714
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг	-1,70%	-1,70%	-1,70%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		9 216	10 532
Расчет корректировки на местоположение			
Месторасположение	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Партизанская	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Байкальская
Средняя кадастровая стоимость земельных участков, руб.	9 095	10 603	10 603
Величина корректировки на местоположение		-14,22%	-14,22%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	8 470	7 905	9 034

Итоговый расчет рыночной стоимости земельных участков представлен в таблице 9.

Таблица 9.

Итоговый расчет рыночной стоимости земельных участков

Наименование	Площадь, кв.м.	Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959	9 578	8 470	81 121 714
Земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958	5 180	8 470	43 872 466
Земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961	3 411	8 470	28 889 765

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость земельных участков, принадлежащих Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенных по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева, по состоянию на дату оценки – 14 ноября 2014 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

153 884 000 (Сто пятьдесят три миллиона восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

- ✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – **81 122 000 (Восемьдесят один миллион сто двадцать две тысячи) рублей;**
- ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – **43 872 000 (Сорок три миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) рублей;**
- ✓ земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961 – **28 890 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

4.2. Определение итоговой рыночной стоимости земельных участков

В связи с тем, что затратный и доходный подходы нами не применялись, рыночная стоимость земельных участков была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж).

Так как рыночная стоимость объектов оценки была определена только с использованием сравнительного подхода, то согласование результатов оценки не требуется.

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая рыночная стоимость земельных участков, принадлежащих Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенных по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева, по состоянию на дату оценки – 14 ноября 2014 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²³, составляет (округленно):

153 884 000 (Сто пятьдесят три миллиона восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

- ✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – **81 122 000 (Восемьдесят один миллион сто двадцать две тысячи) рублей;**
- ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – **43 872 000 (Сорок три миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) рублей;**
- земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961 – **28 890 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.**

Оценщик

_____ **Е.И. Филиппова**

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

_____ **Д.О. Филиппов**

²³ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются принятыми нами предположениями, существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объектов оценки, являющихся предметами настоящего Отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2. – М.: Инфра-М, 1996г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 июля 2007 г.
7. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс» в действующей на дату составления Отчета редакции.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
10. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
11. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
12. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
13. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
14. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанные ЗАО «Квинто-Консалтинг».
16. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
17. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
18. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
19. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
20. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
21. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховзина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
22. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
23. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
24. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.
25. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело Лтд», 1995 г.
26. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.

7. ПРИЛОЖЕНИЕ









Дата осмотра: 14 ноября 2014 года

Оцениваемые объекты:

- ✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959;
- ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958;
- ✓ земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961.



Продаю участок, Иркутск, Байкальская ул.

[показать на карте](#)



Выход 12,05%. Банк "ТРАСТ"
Выход "Широкое крыло". Рубль, доллары или евро - поберечь

150 000 000 руб.

- [подписаться на похожие](#)
- [следить за ценой](#)

Продваю земельный участок 1,4га, первая линия ул. Байкальской. Удачное расположение: находится в центре жилого сектора, рядом с остановкой общественного транспорта, на пересечении двух крупных магистралей города, очень высокий пешеходный и автомобильный трафик! Хорошие подъездные пути с трех сторон! Все коммуникации. Идеально подойдет как под строительство крупного гипермаркета, три, гостиничного комплекса, так и под элитный жилой комплекс.

- [Информация по участку](#)
 - 140 сот. площадь
 - инвестпроект назначен
- [Инфраструктура](#)
 - есть электричество
 - есть водоснабжение
 - есть канализация

[Контактная информация](#)

Разместил(а)

[Валерия Викторовна](#)

Размещено

Скажите, что наши объявление на Дмир.ру
 +7 (950) 084-25-50
 Контроль качества объявлений [пожаловаться](#)
[Написать сообщение](#)

[Поиск недвижимости на карте](#)

ЭТОТ ОБЪЕКТ НА КАРТЕ Иркутская область, Иркутск, Байкальская ул.



За те же деньги за рубежом

-
-
-

Продажа



- [Черногория](#)
- [Кипр](#)
- [Италия](#)
- [Черногория](#)
- [Греция](#)
- [Греция](#)
- [Бар](#)
- [Занзи](#)
- [Новара](#)
- [Тиват](#)
- [Пелопоннес](#)
- [Кассандра](#)
- Участок, 47 сот/часток, 53,4 сот/часток, 90 сот/часток, 4 га
- Участок, 55000 кв.м
- 146 500 000 руб.
- 178 263 800 руб.
- 131 164 000 руб.
- 120 000 000 руб.
- Участок, 12000 кв.м
- 149 050 000 руб.
- 145 000 руб.
- 149 050 000 руб.
- *

земельных участков в Иркутске

- [Участки \(52\)](#)
-
-

Продажа коммерческих земель по городам

- [Коммерческие земли в Ангарске \(1\)](#)
-
-

dom.irk.ru

Продается!
 Производственная база
 Адрес: Иркутская область г. Ангарск 1-й Промышленный 16

[Главная](#)
[Новости](#)
[Продажа](#)
[Покупка](#)
[Аренда](#)
[Сервисная](#)
[Обратная связь](#)
[Оставить заявку](#)
[О проекте](#)

Объект недвижимости	участок жил.стр.
Тип сделки	чистая продажа
Город	Иркутск
Адрес	Партизанская
Район	Октябрьский район
Количество комнат	-
Площадь общая/жилая/кухня	8
Материал	неизвестно
Этаж	0
Всего этажей	0
Планировка	
Санузел	
Телефон	-
Балкон	
Цена	7500
Дополнительная информация	под коммерцию
Агентство недвижимости	Прогресс-Недвижимость
Риэлтор	Офис-менеджер
Телефон для связи	72-42-12
Дата последнего изменения объявления	01.10.2014















ООО «Десоф-Консалтинг»

Свидетельство ИП СМАО№ 924 от 11.07.2006 г.
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
«14» ноября 2014 г.

ОТЧЁТ № 14-624

об определении рыночной стоимости земельных участков,
принадлежащих Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов
депо владельцев инвестиционных паев,
расположенных по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева

Дата оценки: 14 ноября 2014 г.

Заказчик:
ОАО «УК «Байкальский капитал»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Байкал Стар»

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

Исполнитель:
ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:
664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2014 г.

Отчёт № 14-624

-38-

Так как рыночная стоимость объектов оценки была определена только с использованием сравнительного подхода, то согласование результатов оценки не требуется.

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая рыночная стоимость земельных участков, принадлежащих Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенных по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева, по состоянию на дату оценки – 14 ноября 2014 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²¹, составляет (округленно):

153 884 000 (Сто пятьдесят три миллиона восемьсот восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

- ✓ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – 81 122 000 (Восемьдесят один миллион сто двадцать две тысячи) рублей;
- ✓ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – 43 872 000 (Сорок три миллиона восемьсот семьдесят две тысячи) рублей;
- ✓ земельный участок, площадью 3 411 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14961 – 28 890 000 (Двадцать восемь миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.

Оценщик



Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов

21 См. п. 1.7 настоящего Отчета.

ООО «Десоф-Консалтинг»

ДОГОВОР ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Номер договора	024 PIL-196668/2014
Страховщик	ООО «Группа Ренессанс Страхование», 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия ФССН РФ С № 128477 от 13.02.2006 в лице Директора Физналя в г. Иркутске Мельниха Ивана Михайловича, действующего на основании доверенности № 2013/1944 от 20 декабря 2013г.
Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Лица, ответственность которых застрахована	Граждане (дееспособные физические лица) – индивидуальные предприниматели без образования юридического лица (прошедшие государственную регистрацию на право проведения индивидуально-трудовой деятельности), получившие аттестат Оценщика, находящиеся в трудовых отношениях со Страхователем в соответствии с заключенным со Страхователем трудовым договором (контрактом), гражданско-правовым договором.
Предмет договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия договора)	с «09» января 2014 года по «08» января 2015 года. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличной деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Территория страхования	Настоящий Договор действует в пределах территории Российской Федерации.
Условия страхования	Настоящий Договор заключен на основании Заявления Страхователя 09.01.2014 года, (Приложение 1) и «Правил страхования ответственности оценщиков» ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г (Приложение 2) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора. В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
Объект страхования	Нынешние интересы, связанные с риском ответственности Страхователя, с которым Лицо, ответственность которого застрахована (оценщик) заключил трудовой договор и/или Лица, ответственность которого застрахована (оценщика), по обязательствам, возникающим вследствие вреда, причиненного третьим лицам.

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.



Страховой случай

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщиком), вреда третьим лицам вследствие непреднамеренных ошибок, упущений, нарушения требований законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков стандартов и правил оценочной деятельности, в том числе вследствие:

- 1) непреднамеренных ошибок, упущений, нарушения требований законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков стандартов и правил оценочной деятельности;
- 2) непреднамеренной утраты и порчи документов, информации, имеющих значение для осуществления оценки;
- 3) разглашения конфиденциальных сведений, полученных от заказчика в ходе проведения оценки.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных ниже условий:

- 1) событие, в результате которого причинен вред третьим лицам, имело место в течение срока действия настоящего Договора при условии, что Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) на момент заключения настоящего Договора ничего не было известно об обстоятельствах, которые могут повлечь наступление страхового случая;
- 2) требования о возмещении причиненного вреда, предъявлены Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) в течение срока действия настоящего Договора.

Выгодоприобретатели

Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третья лица, которым причинен вред при осуществлении Лицами, ответственность которых застрахована (оценщиками), заключающими трудовой договор со Страхователем, оценочной деятельности.

Объем страхового покрытия

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:

- 1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;
- 2) необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;
- 3) необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- 4) расходы на защиту Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована) при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь (Лицо, ответственность которого застрахована) понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 20 % от лимита ответственности Страховщика по настоящему Договору.

Договор добровольного страхования ответственности оценщиков

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
 Директор Филиппов Д.О.

024 PFL-19668/2014

Исключения из страхового покрытия	<p>По настоящему Договору не являются страховыми случаями и не покрываются (не возмещаются) настоящим страхованием:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) любой ущерб в результате действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), которые существовали на момент начала настоящего страхования, и о которых было известно Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) или его представителям, независимо от того, было ли известно Страховщику об этих обстоятельствах; 2) любой ущерб в результате умысленных действий Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована); 3) случаи осуществления Лицом, ответственность которого застрахована оценочной деятельности в период времени, когда он не являлся членом саморегулируемой организации оценщиков или его членство было прекращено; 4) упущенная выгода, кроме величины налога, переплаченного вследствие завышенной оценки имущества, за период с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части потерпевшему третьему лицу; 5) расходы Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг; 6) штрафные санкции (штрафы, пени, неустойка) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки; 7) моральный вред и вред, причиненный деловой репутации; 8) прочие исключения согласно Правил страхования.
Дополнительный период страхового покрытия	<p>В случае если Страхователь досрочно прекратит действие настоящего Договора или откажется от его возобновления на новый период, за Страхователем, при условии оплаты дополнительной премии, сохраняется право в течение 12 (двенадцать) месяцев после даты досрочного прекращения или не возобновления настоящего Договора, сообщить Страховщику обо всех заявленных требованиях о возмещении ущерба за непрофессиональные ошибки, упущения, нарушения требований законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, установленных саморегулируемой организацией оценщиков стандартов и правил оценочной деятельности в соответствии с условиями настоящего Договора (после «25» апреля 2013 года и до окончания периода страхования по настоящему Договору). Такие требования будут считаться заявленными в течение периода страхования.</p> <p>Премия, подлежащая уплате за Дополнительный период, составляет 75% от страховой премии, и подлежит оплате Страхователем в течение 15 (пятнадцать) дней с момента досрочного прекращения или не возобновления настоящего Договора.</p>
Лимит ответственности Страховщика	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей по всем страховым случаям в период действия настоящего Договора.
Страховая премия, порядок оплаты	35 000,00 (Тридцать пять тысяч) рублей Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «17» января 2014 года.
Права и обязанности	Права и обязанности сторон регулируются в соответствии с Правилами страхования.
Порядок прекращения договора	Порядок прекращения настоящего Договора регулируется Правилами страхования.
Изменение условий договора	Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.
Специальные условия и	Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к

Договор добровольного страхования от несчастных случаев

КОПИЯ ВЕРНА
 ООО Десоф-Консалтинг
 Директор Филиппов Д.О.

024 PИЛ-198648/2014

51

оговорки к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Иркутске «09» января 2014 года в двух экземплярах на русском языке, пишущих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения (являются неотъемлемыми частями настоящего Договора):

1. Заявление Страхователя от 09.01.2014 года.
2. «Правила страхования ответственности оценщиков» ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора № 15 от «28» января 2008 года.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: ООО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН 7724023076
 115114, г. Москва, Дербентская набережная, д. 7, стр. 22
 филиал ООО «Группа Ренессанс Страхование» в г. Иркутске 664009, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 31/1, офис 404, тел/факс: (3952) 546-540.
 Расчетный счет 40702810288182400001 в Банк ЗАО "ЮниКредит банк" г. Москва
 Корреспондентский счет 301018103000000000 БИК 044525545

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»,
 664047, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Советская, 96, тел. 29-13-48, 29-14-17
 ИНН 3408078765/КПП 381101001
 Расчетный счет 40702810300000040901
 в ОАО Иркутский Филиал «Промсвязьбанк»
 Корреспондентский счет 30101810300000000896
 БИК 042520896 ОГРН 1033801025246

Страховщик:

 М.И. Мельник И.М./



Страхователь:

 Филиппов Д.О./





КОПИЯ ВЕРНА
 ООО Десоф-Консалтинг
 Директор Филиппов Д.О.

Договор добровольного страхования ответственности оценщиков

024 PIL-196668/2014



СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

0109
Код

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»
ИНН 3904078765

*Соответствует требованиям статьи 15.1
Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
(ред. от 17.07.09 с изм. от 18.07.09)*

Генеральный директор СМАО



Ю.В. Усова

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов А.О.







Дополнительное соглашение № 1
к Договору (полису) добровольного страхования ответственности оценщика
№ 024 PIL-196668/2014 от 09.01.2014

г. Иркутск

«21» июля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Ренессанс Страхование», в дальнейшем именуемый «Страховщик», в лице Директора филиала, Мельника Ивана Михайловича, действующего на основании доверенности № 2013-457 от 29.02.2013 г., с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг» в дальнейшем именуемое «Страхователь», в лице Генерального директора Филиппова Дмитрия Олеговича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению внести изменения в Договор (полис) добровольного страхования ответственности оценщиков № 024 PIL-196668/2014 от 09.01.2014 (далее – Договор):

1.1. Изложить статью «Объект страхования» Договора в следующей редакции:

«Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, причиняющим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.»

1.2. Изложить статью «Страховой случай» Договора в следующей редакции:

«Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем и/или Лицом, ответственность которого застрахована (оценщика), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которые по настоящему Договору являются нарушениями Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, находящимися в штате Страхователя) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных ниже условий:

- 1) событие, в результате которого причинен вред третьим лицам, имело место в течение срока действия настоящего Договора при условии, что Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) на момент заключения настоящего Договора ничего не было известно об обстоятельствах, которые могут повлечь наступление страхового случая;
- 2) требования о возмещении причиненного вреда, предъявлены Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована) в течение срока действия настоящего Договора.»

1.3. Изложить статью «Лимит ответственности Страховщика» Договора в следующей редакции:

«100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей по всем страховым случаям в период действия настоящего Договора, в том числе 5 000 000 (Пять миллионов) рублей по всем страховым случаям - в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки.»

2. Дополнительная страховая премия, подлежащая оплате Страхователем в связи с изменением условий Договора составляет 7 000 (Семь тысяч) рублей 00 копеек.

Дополнительная страховая премия подлежит оплате в срок до «01» октября 2014 г.

В случае, если дополнительная страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Соглашением, настоящее Соглашение считается не вступившим в силу.

3. Прочие условия Договора страхования - без изменений.

4. Период действия настоящего Соглашения устанавливается с «21» июля 2014 года по «08» января 2015 года.

5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

От Страховщика:

Мельник И.М.

От Страхователя:

Филиппов Д.О.

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.

56

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер: **024-PIL196669/2014**

СТРАХОВЩИК: **ООО «Группа Ренессанс Страхование»**
Росси, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22
Лицензия ФССН РФ С № 128477 от 13.02.2006

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Филиппов Дмитрий Олегович, паспорт серии 2512, № 772430, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Свердловском районе г. Иркутска, 16.11.2012г.**

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): **с «17» января 2014 года по «16» января 2015 года.**
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: **Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценок, и/или вред третьим лицам, имело место после «17 января 2014 года.**

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: **Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.**

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: **Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценок, и/или третьим лицам.**

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: **Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.**

ВЫГОДОПРИБРАТЕЛИ: **Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.**

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: **В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.**

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: **Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;
2) расходы Страхователя, связанные с возмратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранением недостатков оказанных услуг.**

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).**

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: **11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей.
Страховая премия подлежит оплате Филипповым Д.О. ~~одноразовым~~ платежом в срок до «17» января 2014 года.**

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Иркутске «14» января 2014 года.

СТРАХОВЩИК: **ООО «Группа Ренессанс Страхование»**
От Страховщика: 
Менеджер ИМД: 
Менеджер ИМД: 
Менеджер ИМД: 
М.П. 

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Филиппов Д.О.**



КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.

57

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Номер:	024-PI196670/2014
СТРАХОВЩИК:	ООО «Группа Ренессанс Страхование» Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22 Лицензия ФССН РФ С № 128477 от 13.02.2006
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Филиппова Евгения Игоревна, паспорт серии 2512, № 702169, выдан Отделом УФМС России по Иркутской области в Саярловском районе г. Иркутска, 29.05.2012г.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):	с «17» января 2014 года по «16» января 2015 года. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом). Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:	Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «17» января 2014 года.
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков (редакция 2.0) ООО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные приказом Генерального директора №15 от «28» января 2008 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательству, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:	Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются: – заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор; – иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:	Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием: 1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю; 2) расходы Страхователя, связанные с возмещением стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранением недостатков оказанных услуг.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	11 100,00 (Одиннадцать тысяч сто) рублей. Страховая премия подлежит оплате Филипповой Е.И. единовременным платежом в срок до «17» января 2014 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Иркутске «14» января 2014 года.

СТРАХОВЩИК: ООО «Группа Ренессанс Страхование» От Страховщика: Мельник И.М. директор филиала ООО «Группа Ренессанс Страхование» Договор № 2013/1848 от 10.12.2013г. ФИО, должность, образование, полномочий М.П.	СТРАХОВАТЕЛЬ:  Филиппова Е.И.
--	---

КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д. О.

