

ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Филиппов Д.О.

Дата составления Отчета
« 10 » июня 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-279

об определении справедливой стоимости земельного участка, площадью
39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968,
принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов
депо владельцев инвестиционных паев,
расположенного по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева

Дата оценки: 10 июня 2016 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, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	Задание на оценку.....	3
1.2.	Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности.....	3
1.3.	Сведения о Заказчике.....	4
1.4.	Сведения об Исполнителе и Оценщиках.....	4
1.5.	Основные факты и выводы.....	5
1.6.	Используемая терминология и процесс оценки.....	5
1.7.	Этапы проведения оценки.....	7
1.8.	Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки.....	7
1.9.	Перечень данных используемых при проведении оценки.....	8
1.10.	Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1.	Краткое описание г. Иркутска.....	9
2.2.	Описание объекта оценки.....	10
2.2.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	14
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СПРАВЕДЛИВУЮ СТОИМОСТЬ	14
3.1.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года.....	14
3.2.	Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области.....	15
3.3.	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	17
3.4.	Краткий анализ рынка земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство, расположенных в г. Иркутске.....	17
4.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	18
4.1.	Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).....	19
4.1.1.	Выбор объектов-аналогов.....	19
4.1.2.	Описание корректировок.....	19
4.1.2.1.	Описание корректировок, не применяемых в расчетах.....	20
4.1.2.2.	Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	20
5.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	23
6.	ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	24
7.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	25

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева
Собственник объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадион «Автомобилист», площадью 39 479 кв. м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, принадлежащий
Характеристики объекта оценки:	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, расположенный по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева
Имущественные права, учитываемые при оценке оцениваемого объекта:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объекта оценки	на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД 671162 ¹ , предоставленного Заказчиком, выявлено ограничение (обременение) права – доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	на основании имеющихся документов ² , обременений, учитываемых при оценке оцениваемых объектов, Оценщиками выявлено не было
Цель оценки:	определение справедливой стоимости ³
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ⁴
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	10 июня 2016 г.
Дата составления Отчета:	10 июня 2016 г.
Срок проведения оценки:	10 июня 2016 г.
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании имеющихся документов ⁵ , обременений, связанных с объектом оценки, Оценщиками выявлено не было
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
--	--

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

² см. п. 1.9. настоящего Отчета.

³ рыночная стоимость представляет собой справедливую стоимость, на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014)

⁴ связанные с этим ограничения отсутствуют.

⁵ см. п. 1.9. настоящего Отчета.

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными⁶ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02 ноября 2015 г. по 01 ноября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата

⁶ ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

	<p>включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2104;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «АльфаСтрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2013 г. и Дополнительное соглашение № 66 от 10.06.2016 г. к нему	
Объект оценки:	земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968	
Адрес объекта оценки:	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	10 июня 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968	Сравнительный подход:	433 151 735 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	433 151 735 рублей
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁷ (округленно):	433 152 000 (Четыреста тридцать три миллиона сто пятьдесят две тысячи) 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 сооружения⁸.

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

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее

⁷ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

⁸ ГК РФ (ст. 130).

бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва).

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

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Источник: федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (далее, ФСО № 1), раздел II, п.3).

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

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

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

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.4).

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

Справедливая 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 (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества. (ФСО № 2, раздел II, п.4).

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 справедливая 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. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (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).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. (ФСО № 1, раздел II, п.12).

1.7. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

1.8. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки

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 справедливую 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 № 66 от 10.06.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 66 от 10.06.2016 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
 5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
 6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
 7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
 8. Мнение относительно справедливой стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
 9. Справедливая стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение справедливой стоимости объекта оценки.
 10. Итоговая величина справедливой 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 Минэкономразвития России от 20.05.2015 г).
 11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.

1.9. Перечень данных используемых при проведении оценки

1. Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений www.avito.ru;
2. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» г. Нижний Новгород, 2014 г.;
3. Информационно-рекламное издание «Газета «Дело»;
4. Сайт «Прибайкалье» (<http://www.pribaikal.ru>);
5. Сайт «Википедия» (<https://ru.wikipedia.org>);
6. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru>);
7. Отчет Правительства Иркутской области «Пояснительная записка по итогам социально-экономического развития Иркутской области (http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation);
8. Прочая информация, полученная из внешних источников: сайты интернет, агентства недвижимости.

1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД 671162 от 26 декабря 2011 г.;
2. Копия Кадастрового паспорта земельного участка № 3800/601/11-115637 от 07.12.2011 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме⁹. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹⁰.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Краткое описание г. Иркутска

Административным центром Иркутской области является город Иркутск с численностью населения около 600 тыс. чел. Город расположен на трех реках: Ангара, Иркут, Ушakovка в 66 км. к западу от озера Байкал, а расстояние до Москвы составляет 5 042 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 предопределена 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.

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.

Река Ангара определила характер первоначальной застройки города Иркутска: Свердловский 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, Синошина 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. Свердловский район состоит из микрорайонов: Топкинский, Зеленый и предместье Рабочее, Марата, Радищево. Территория Свердловского района – наиболее старая промышленная часть города.

Безусловно, расположение в центре города объектов коммерческой недвижимости, придает им

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

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

большую ценность, однако, также повышает стоимость объектов и расположение их вблизи основных магистралей города (ул. Ленина, ул. К. Маркса, ул. Рабочая, 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 объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, принадлежащий Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенный по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева.

Оцениваемый земельный участок расположен в Свердловском районе г. Иркутска. Свердловский район – административная единица города Иркутска. Образован 21 ноября 1944 г. Свердловский район расположен на левом берегу Ангары. С центральной частью города он связан двумя мостами через реку Ангару (Глазковским и Академическим), а также плотиной ГЭС. Район является самым большим по численности населения в Иркутске. По данным отдела статистики, она составляет 194 323 человека. Средний возраст жителей – 34 года. Это объясняется тем, что на территории района расположено большое количество учебных заведений – 6 вузов, 7 ССУЗов, 5 средних профессиональных учебных заведений.

На территории Свердловского района находятся три университета: Иркутский государственный технический университет; Иркутский государственный университет путей сообщения; Иркутский государственный университет (международный и юридический факультеты). Кроме того, в районе 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.

Так же территории района 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 района входят лицей № 36 ОАО РЖД, школа Леонова, школа-интернат № 46, санаторно-лесная школа № 12 и ряд специализированных школ.

В системе дополнительного образования молодежи – два дома детского творчества, две спортивных школы, две музыкальных школы, школа искусств № 10, детская музыкальная школа № 5 в Академгородке, где открыта первая в городе детская филармония, 11 детских клубов по месту жительства.

На территории района 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;
- 26 лечебных и лечебно-профилактических медицинских учреждений, а также муниципальных фармацевтических 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 еже-

годно 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 района 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;

- 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 района ОАО «Южные электрические сети», ОАО «Электросетьстрой», ОАО «Ново-Иркутская ТЭЦ»;
- 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

В районе создано и работает около 200 творческих коллективов, в том числе 8 ветеранских хоров и ансамблей. Для занятий спортом имеется два стадиона, спортивный комплекс ИрГТУ, круглогодичный ледовый каток с искусственным льдом, плавательный бассейн «Изумруд». Кроме того, имеется 18 спортивных клубов и хоккейных кортов, 14 спортивных площадок по месту жительства, 12 детских клубов спортивной направленности.

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

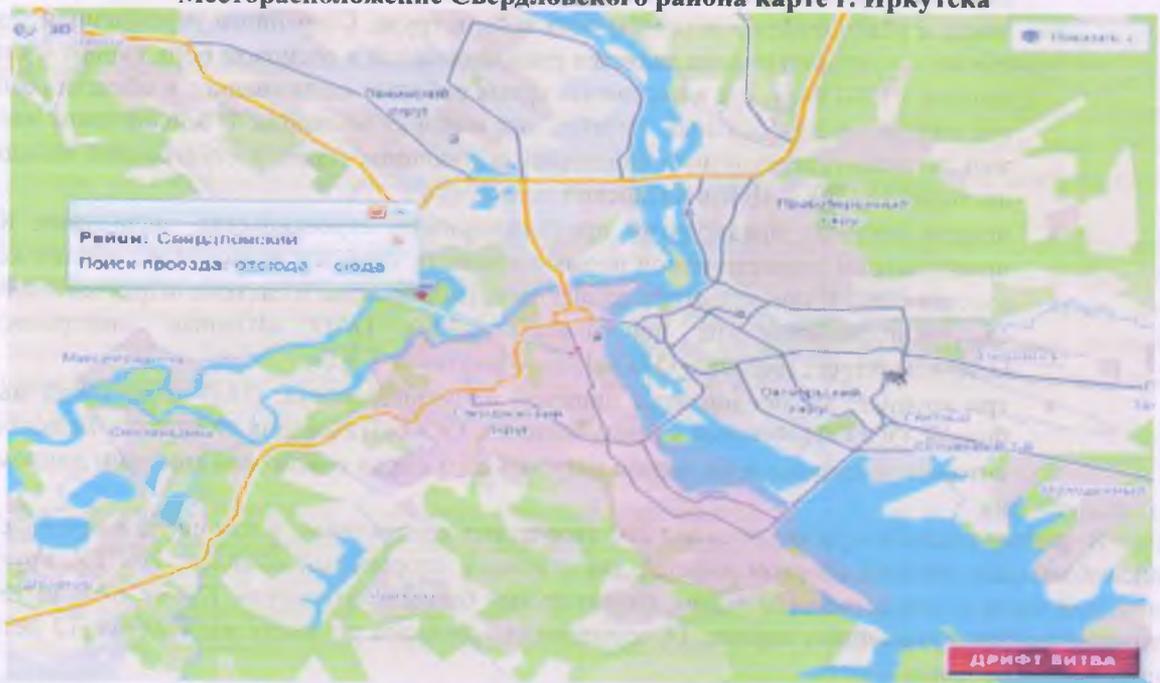
Научный потенциал Свердловского района составляют 10 институтов Сибирского филиала академии наук РФ и 8 научно-исследовательских институтов различного профиля, крупными из которых являются ОАО «ИркутскНИИХимМаш» (научно-исследовательский институт химического машиностроения.), ОАО ВСНИИФТРИ (Всероссийский научно-исследовательский институт физико-технических и радиотехнических измерений) ОАО «СибВНИПИэнергопром» (Иркутский филиал) и др. Среди сотрудников институтов работает около 1 000 докторов и кандидатов наук.

Ниже на Схеме 1 представлено месторасположение Свердловского района карте г. Иркутска¹¹.

¹¹ данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

Схема

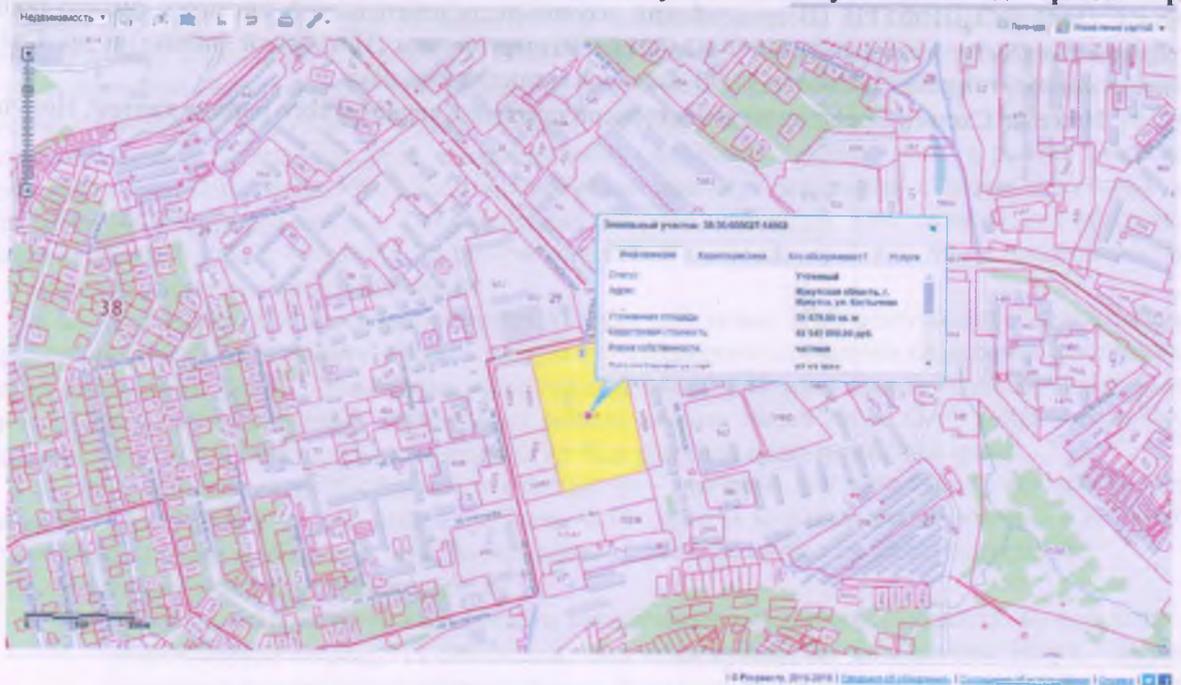
Месторасположение Свердловского района карте г. Иркутска



На Схеме 2 представлено месторасположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте¹².

Схема 2

Месторасположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте



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

Описание оцениваемого земельного участка произведено на основании данных Кадастрового паспорта земельного участка (выписки из государственного кадастра недвижимости) и Свидетельства государственной регистрации права¹³, представленных Заказчиком.

Основные характеристики оцениваемого земельного участков представлены в таблице 1.

Таблица 1

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

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:36:000027:14968
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под эксплуатацию стадиона "Автомобилист"
Площадь, кв.м.	39 479
Имущественные права	собственность

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

Наименование объекта оценки, Собственник (Субъект права), месторасположение, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов представлены в таблице 2.

Таблица 2

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

Наименование объекта оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющих документы
земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968	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	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	- Акт приема-передачи от 30.01.2009 г.; - Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 г. № 615-384-1; - Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 г. № 615-384-2; - 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.; - Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 г. № 615-384-3	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 671162 от 26 декабря 2011 г.

Реквизиты Собственников объекта оценки:

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

Балансовая стоимость объекта оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД № 671162 от 26 декабря 2011 г.¹⁴, представленного Заказчиком, объект оценки имеет обременение – доверительное управление.

¹³ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

2.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. В данном случае был проведен качественный анализ наиболее эффективного использования объекта оценки - земельного участка.

1. **Физическая возможность:** Объект оценки представляет собой земельный участок, площадью 39 479 кв. м., расположенный по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева. Возможный вариант использования оцениваемого земельного участка исходя из физической осуществимости и месторасположения - **под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».**
2. **Юридическая разрешенность.** На дату определения стоимости объекта оценки, согласно данным документов¹⁵, предоставленных Заказчиком, объект оценки относится к землям населенных пунктов, и имеет следующее разрешенное использование (назначение) – **под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».**
3. **Финансовая оправданность.** На взгляд Оценщиков, целесообразно использовать объект оценки в качестве земельного участка для эксплуатации стадиона «Автомобилист», так как этому соответствуют – физическая возможность, месторасположение и юридическая разрешенность.

Таким образом, в соответствии с проведенным качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование в качестве земельного участка для **эксплуатации стадиона «Автомобилист»**, что соответствует его месторасположению и юридической разрешенности.

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

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся 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 находится объект оценки – Иркутской области.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года¹⁶

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископае-

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁶ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

ных. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику. В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года. •

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах. В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования. • После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года. 4 • Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %). • Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора. • Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента. • Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года). • По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁷

Наличие эффективно функционирующей системы стратегического управления является важнейшим фактором успешного социально-экономического развития Иркутского района. Стратегический подход к управлению социально-экономическим развитием Иркутского района требует совершенствования существующего механизма планирования и мониторинга социально-экономического развития района, на что направлена реализация подпрограммы "Реализация муниципальной политики в сфере социально-экономического развития Иркутского района" на 2014 - 2016 годы. Как результат ожидается изменение подхода к прогнозированию, обеспечение координации разработки (актуализации) и реализации документов стратегического планирования развития Иркутского района в целом, а также отдельных сфер, их взаимная увязка по целям, срокам и мероприятиям.

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

В целях повышения эффективности муниципального управления администрацией Иркутского района проводится работа по поэтапному внедрению программно-целевого принципа организации деятельности исполнительных органов власти района и формированию программно-ориентированного бюджета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По состоянию на 1 января 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 22 531 человек, ищущих работу, из них 22385 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2016 года составила 17540 человек.

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

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

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: земельный участок, площадью 7,8 га, кадастровый номер 38:06:012801:2639, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18.

На основании представленных Заказчиком документов¹⁸, проведенного анализа наиболее эффективного использования¹⁹, а также с учетом анализа месторасположения объекта оценки, Оценщиками был сделан вывод: земельный участок, площадью 7,8 га, кадастровый номер 38:06:012801:2639, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18 относится к сегменту рынка земельных участков.

3.4. Краткий анализ рынка земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство, расположенных в г. Иркутске

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.

¹⁸ см. Приложение к наст. Отчету

¹⁹ см. пункт 2.4. настоящего Отчета

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 информации²⁰ четкой динамики изменения цен, а, соответственно, и статистических данных относительно справедливой 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 таблице 3 указана средняя цена 1 кв.м. земельных участков, расположенных в г. Иркутске²¹.

Таблица 5

Средняя цена 1 кв.м. земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство, расположенных в г. Иркутске

Средняя цена на земельные участки в Иркутске в декабре 2015 г.	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске за месяц	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске за год
1 724,39	-7,04 %	-35,58%

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, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, от 14 до 16 %²². Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Справедливая стоимость земельного участка определялась исходя из наиболее эффективного его использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина справедливой стоимости земельного участка 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 земельного участка аналогичного назначения, поэтому нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящей работы.

Применение затратного подхода для оценки справедливой стоимости земельного участка носит весь-

²⁰ периодическая печать и аналитические Интернет-сайты.

²¹ на основании данных <http://www.rosrealt.ru/Irkutsk/cena>

²² Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 3, Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» – М.: Русская деловая литература, 2014 г.

ма спорный характер, а для определения справедливой стоимости их производной, некорректно вовсе.

В данном случае, при оценке справедливой стоимости земельного участка 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.

4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

При применении этого метода справедливая стоимость объекта оценки – земельного участка, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что справедливая стоимость объекта 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 справедливой стоимости земельного участка.

4.1.1. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу²³. Нами проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Иркутске и, по данным информации базы интернет, были выявлены объекты, которые в дальнейшем приняты в качестве аналогов основные характеристики которых совпадают с характеристиками оцениваемого земельного участка. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 6.

Таблица 6

Характеристики объектов-аналогов

Дата	Категория земель	Вид разрешенного использования	Источник информации	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.
19.04.2016	земли населенных пунктов	объекты административно-делового назначения	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18.4_sot_izhs_772661837	г. Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Трилиссера 39а	1 840	46 000 000	25 000
18.05.2016	земли населенных пунктов	под административно-торговое здание	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_781970141	г. Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Седова	1 600	25 000 000	15 625

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;

²³ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объекта недвижимости;
- прочие компоненты стоимости объекта недвижимости.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

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 справедливой стоимости, оцениваемого земельного участка ряд корректировок равен нулю, а именно:

1. **Корректировка на переданные права.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги обладают одинаковым объемом прав – право собственности, поэтому во всех случаях корректировка не применялась.
2. **Корректировка на условия финансовых расчетов** при приобретении недвижимости. Возможными вариантами расчетов являются:
 - на дату продажи собственными средствами покупателя;
 - привлечение покупателем кредитных ресурсов;
 - ипотечный кредит, т.е. финансирование сделки продавцом под залог недвижимости.

Корректировка во всех случаях отсутствует, так как расчет произведен по текущей стоимости денег на дату продажи.

3. **Корректировка на дату оценки.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют одинаковые даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не применялась.
4. **Корректировка на категорию земель.** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому данная корректировка нами не применялась.
5. **Корректировка на разрешенное использование (назначение).** Оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, поэтому данная корректировка нами не применялась.
6. **Корректировка на масштаб (площадь).** Оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги отличны по площади, но корректировка на масштаб (площадь) нами не вносилась, так как земельный участок большей площади делим и может быть реализован по частям.

4.1.2.2. Описание корректировок, применяемых в расчетах

Далее к выбранным аналогам были внесены необходимые корректировки. При определении корректировок использовался метод парных продаж, который основан на сопоставлении объектов, предлагавшихся к продаже на рынке жилой недвижимости г. Иркутска или экспертный метод в случае невозможности применить математический аппарат для их расчета.

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 16%.²⁴
2. **Корректировка на месторасположение.** Оцениваемый земельный участок расположен в Свердловском районе г. Иркутска, а объекты-аналоги находятся в Куйбышевском и Кировском районах г. Иркутска. В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является месторасположение объектов недвижимости относительно районов г. Иркутска, на основании этого была рассчитана корректировка на месторасположение. При этом величина корректировки на месторасположение может быть рассчитана исходя из соотношения цен 1 кв.м. жилой недвижимости, расположенной в разных районах г. Иркутска. В основу расчета корректировки на месторасположение были положены данные, опубликованные в газете «Дело» № 4 (54) от мая 2016 г. В таблице 7 представлен расчет корректировки на месторасположение.

Таблица 7

Расчет корректировки на месторасположение

Местоположение	г. Иркутск, Октябрьский район Цена 1 кв. м. жилой	г. Иркутск, Свердловский район Цена 1 кв. м. жилой
склад	40,48	25,54
магазин	56,6	49,1
офис	59,32	56,59
средняя стоимость	52,13	43,74
Корректировка на местоположение		-16,1%

Расчет справедливой стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода представлен в таблице 8. Справедливая стоимость 1 кв.м. объекта оценки – земельного участка, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

При расстановке удельных весов для каждого объекта-аналога нами был учтен ряд факторов, которые влияют на достоверность результатов:

- Близость по месторасположению;
- Близость по масштабу;
- Близость по разрешенному использованию.

Расчет удельных весов был выполнен по бальной системе соответствия каждого объекта-аналога вышеназванным факторам (характеристикам) в соответствии со следующей шкалой:

оптимально подходит	3 балла
средний уровень соответствия	2 балла
низкий уровень соответствия	1 балл

Определение удельных весов при расчете справедливой стоимости объекта оценки – земельного участка, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж) представлено в таблице 9.

Таблица 8

Результат проведенных корректировок и расчет справедливой стоимости земельного участка

Наименование	Земельный участок, общей площадью 1262 кв. м., кадастровый номер 38:06:020105:242	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Дата		19.04.2016	18.05.2016
Цена, руб		46 000 000	25 000 000
Площадь, кв.м.	39 479	1 840	1 600

²⁴ см. п. 3.4. настоящего Отчета.

Цена 1 кв.м., руб.		25 000	15 625
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		21 000	13 125
Расчет корректировки на масштаб (площадь)			
Площадь земельного участка, кв.м.	39 479	1 840	1 600
Величина корректировки на масштаб (площадь)		-23,01%	-23,93%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		16 167	9 985
Корректировка на местоположение			
Месторасположение	Иркутская область, г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	г. Иркутск, р-н Октябрьский, Трилиссера ул, 39а	г. Иркутск, р-н Октябрьский, ул. Седова
Величина корректировки на торг		-16,09%	-16,09%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		13 565	8 378
удельные веса	10 972	0,50	0,50
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	433 151 735		

Таблица 9

Расчет удельных весов

Наименование	Земельный участок ,площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
близость по месторасположению		2	2
близость по площади		2	2
итого	8	4	4
удельный вес		0,50	0,50

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость земельного участка, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева, по состоянию на дату оценки – 10 июня 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

433 152 000 (Четыреста тридцать три миллиона сто пятьдесят две тысячи) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что методы затратного и доходного подхода не применялись, то справедливая стоимость оцениваемого земельного участка была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). Так как справедливая стоимость объекта оценки была определена только с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), то при определении итоговой справедливой стоимости объекта оценки, удельный вес, присваиваемый сравнительному подходу равен 100%.

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость земельного участка, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева, по состоянию на дату оценки – 10 июня 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁵, составляет (округленно):

433 152 000 (Четыреста тридцать три миллиона сто пятьдесят две тысячи) рублей.

Оценщик

Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Д.О. Филиппов

²⁵ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

6. 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 объекта оценки, являющегося предметом 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.

7. 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 Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс» в действующей на дату составления Отчета редакции.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
9. 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.
10. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
11. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
12. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
13. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанные ЗАО «Квинто-Консалтинг».
15. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
16. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
19. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
20. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верховина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
21. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
22. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
23. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ

https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot_izhs_781970141

Добавляйте на эту панель закладки, к которым хотите иметь быстрый доступ. [Импортировать закладки...](#)

zholi-original.ru

Все объявления в Иркутске / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) В каталог Следующее

Участок 16 сот. (ИЖС)

Размещено 18 мая в 10:53. ✎ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 105, сегодня 3

Продайте участок быстрее!

- Презиум-размещением
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Поменять пакет услуг



Цена: **25 000 000 руб.**

Агентство: **Дмитрий**

[Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Город: **Иркутск**

Адрес: **р-н Октябрьский, Седова**



Продам участок 16 сот. земли поселений (ИЖС), в черте города

Продаю земельный участок, пересечение улиц Седова и Провицкая-тская, 15,58 соток земли, разрешенное использование - под административно-торговое здание, отличное расположение!!!, в собственности, 25 млн. руб. торг!

Объявления Магазины Поиск

Мои объявления Юлия



Автомобили Недвижимость Работа Услуги

Подать объявление

Земельные участки Иркутск Найти

Все объявления в Иркутске Недвижимость Земельные участки Продам Поселения (ИЖС)

В каталоге Следующее

Участок 18.4 сот. (ИЖС)

Размещено 3 июня в 18:51. Ряд в торговлю, закрыть, подлить объявление

Просмотров: всего 301, сегодня 3

Цена 46 000 000 руб.

Агентство не агентство!!!

Контактное лицо Николай

9 902 568-65-59

Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город Иркутск

Адрес р-н Октябрьский, Тригиссеря ул, 39А



Продайте участок быстрее!

- Премьер-размещение
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Позвать объявление в топик

Хотите большего?

- Применить пакет услуг

Продам участок 18.4 сот. земли поселений (ИЖС), в черте города

Есть отчет по объявлению

Земельный участок, разрешенное использование: объекты административно-делового назначения. Продается с проектом административного здания, общей площадью 2152,58 кв. м. Получено разрешение на строительство, все тех. условия, большей частью оплачены.

Номер объявления: 772661837

Написать продавцу В избранное Пожаловаться

Похожие объявления:

Участок 18.4 сот. (ИЖС) 30 км до города 45 000 000 р.	Участок 43 сот. р-н Провоторовский 51 000 000 р.	Участок 28 сот. р-н Провоторовский 38 000 000 р.	Участок 2 сот. р-н Левинский 45 000 000 р.	Участок 12.4 сот. р-н Провоторовский 50 000 000 р.

https://www.avito.ru/irkutsk/uchastki_uchastki_uchastki_18.4_sot._izbr_772661837

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Дата выдачи: 20^{го} декабря 2011 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи от 30.01.2009

- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-1
- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-2
- Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Байкал Стар" от 20.11.2008, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1311-75409899 от 20.11.2008
- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-3

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- 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 депозитов владельцев инвестиционных паев

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист", общая площадь 39 479 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Косыгина

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000027:14968

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20^{го} декабря 2011 года сделана запись регистрации № 38-38-01/199/2011-609

Регистратор: Фалеева О. А.

38 АД 671162

Федеральное бюджетное учреждение "Кадстровая палата" по Иркутской области

(наименование органа кадастрового учета)

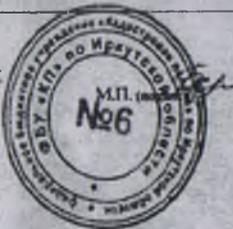
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

07.12.2011 № 3800/601/11-115637

1	Кадастровый номер	38:36:000027:14968	2	Лист №	1	3	Всего листов:	2	
Общие сведения									
4	Предыдущие номера	38:36:000027:1935, 38:36:000027:14960	6						Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.12.2011
5	—								
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костичева								
8	Категория земель:								
8.1	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	Категория не установлена	
8.2	—	лес	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист"								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь:	39479,470 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.):	183829226	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	4656,38	
14	Система координат: МСК-38, зона 3								
15	Сведения о правах: —								
16	Особые отметки: —								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 38:36:000027:14968						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 38:36:000027:1935, 38:36:000027:14960						

Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(наименование должности)



Г.А. Борисова
(инициалы, фамилия)

ООО «Десор-Консалтинг»

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
07.12.2011 № 3800/601/11-115637

В.2

1	Кадастровый номер 34:36:000027:14968 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
					
5	Масштаб 1:2500	Условные знаки: —			

Земельный участок расположен по адресу: г. Иркутск, Иркутский район.
(уточнить в документах)



Е.А. Боникова
(подпись, фамилия)



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
дата включения в реестр

2105
№ согласно реестру

Филиппов Дмитрий Олегович

Паспорт 2503 778497, выдан Свердловским РУВД г. Иркутска 10.05.2003 г.,
код подразделения 382-003, зарегистрирован: г. Иркутск, ул. Лермонтова,
д. 33, кв. 12

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н. Бабичева



КОПИЯ ВЕРНА



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
дата включения в реестр

2104
№ согласно реестру

Филиппова Евгения Игоревна

Паспорт 2503 778496, выдан Свердловским РОВД г. Иркутск 10.05.2003 г.,
код подразделения 382-003, зарегистрирована: г. Иркутск, ул. Ломоносова,
д. 9, кв. 41

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.И. Вабичева



СОЛНЦА ВЕРНА
ОО «Десоф-Консалтинг»
директор Филиппов Д.О.

ПОЛИС № 4891R/776/00013/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4891R/776/00013/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»

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

Нерезидент

Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим 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 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.

Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, ликвидационной или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 (сто миллионов рублей), 00 коп. Лимит ответственности не установлен

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: РФ

Срок действия Договора страхования: 02 ноября 2015 по 01 ноября 2016

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "02" ноября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут "01" ноября 2016 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «02» ноября 2015г. по «01» ноября 2016 г.

Страховщик:
Ф.И.О. Ирина Николаевна Филиппова
На основании _____

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



Место и дата выдачи полиса:
Иркутск - 02.11.2015г.

ООО «Десоф-Консалтинг»

ПОЛИС № 4891R/776/00015/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00015/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

Адрес регистрации: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Лермонтова, дом 333, кв.7

Объект страхования: являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по Договору.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 (Тридцать миллионов) руб. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "17" января 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут "16" января 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение периода страхования указанного в договоре страхования, при условии, что требование о возмещении вреда (иски, претензии), впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации.

Страховщик: _____
Ф.И.О. Досвиркина И.С.И.
На основании договора № 3551/15 от 25.05.2015

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса:
г. Иркутск, 02.11.2015г.

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

ООО «Десоф-Консалтинг»

ПОЛИС № 4891R/776/00016/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00016/5 (далее Договор страхования) неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Евгений Игоревна

Адрес регистрации: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Лермонтова, дом 333, кв. 7

Объект страхования: являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Вызодолприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по Договору.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 (Тридцать миллионов) руб. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "17" января 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут "16" января 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение периода страхования указанного в договоре страхования, при условии, что требование о возмещении вреда (иски, претензии), впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Ф.И.О. Подпись: _____
На основании лицензии № 3651/15 от 25.05.2015

Страхователь: _____



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

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск, 02.01.2015г.



ООО «Десоф-Консалтинг»

СМАО

СЕРТИФИКАТ

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»

ИНН 3808078765

*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 12.07.09)*

0109

номер

Генеральный директор СМАО

Ю.В. Усова



КОПИЯ ВЕРНА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов

Продлено и пронумеровано
28.09.2009г.
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»
Д.О. Филиппов

ООО «Десоф-Консалтинг»