


ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»


Филиппов Д.О.
Дата составления Отчета
«13» мая 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-219

об оценке рыночной стоимости двух 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: 13 мая 2016 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, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках	4
1.5. Основные факты и выводы	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия	7
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости	7
1.8.1. Затратный подход	8
1.8.2. Сравнительный подход	10
1.8.3. Доходный подход	11
1.9. Этапы проведения оценки	12
1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	12
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	12
2.1. Описание объектов оценки	12
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	17
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-декабрь 2015 года	17
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	19
3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2014 г.	20
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	22
3.5. Краткий анализ рынка земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство, расположенных в г. Иркутске	22
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	23
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)	24
4.2. Выбор объектов-аналогов	24
4.2.1. Описание корректировок	24
4.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах	25
4.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах	25
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	28
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	29
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	30

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

Объекты оценки с указанием их месторасположения:	<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 расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации, основных его частей:	<ul style="list-style-type: none"> • площадь: 9 578 кв.м., кадастровый номер: 38:36:000027:14959; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
Характеристики объектов оценки:	<ul style="list-style-type: none"> • площадь: 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
Права, учитываемые при оценке объектов оценки:	право собственности
Сведения об обременении объектов оценки:	на основании Свидетельств о государственной регистрации права ¹ , представленных Заказчиком, в отношении объектов оценки выявлены ограничения (обременения) права – доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки:	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке объектов оценки, учтены не были, поскольку обременение – доверительное управление не будет влиять на рыночную стоимость объектов оценки, так как при их реализации всегда будут рыночные условия
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар». ²
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	13 мая 2016 г.
Дата составления Отчета:	13 мая 2016 г.
Срок проведения оценки:	13 мая 2016 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объектов оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России №297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2016 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.;
------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, являющиеся обязательными³ 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 включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2104; 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; 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

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

	написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 64 от 13.05.2016 г. к нему	
Объекты оценки с указанием его месторасположения:	<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 расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	13 мая 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959	Сравнительный подход:	106 151 923 рубля
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	106 151 923 рубля
Земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958	Сравнительный подход:	57 409 372 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	57 409 372 рублей
Итоговая рыночная стоимость объектов оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно):	163 561 000 (Сто шестьдесят три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – 106 152 000 (Сто шесть миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей; • земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – 57 409 000 (Пятьдесят семь миллионов четыреста девять 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. объект, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения⁵.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует спрос, и кото-

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁵ ГК РФ (ст. 130).

рая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки (абзац в редакции, введенной в действие с 22 ноября 2002 года Федеральным законом от 14 ноября 2002 года N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Раздел II, п. 8).

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

1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.11. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер земельных участков, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 64 от 13.05.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 64 от 13.05.2016 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно рыночной стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
9. Рыночная стоимость объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что они перейдут из рук в руки по этой величине.

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости

В практике оценки различных объектов недвижимого имущества применяют три подхода: затрат-

ный, доходный и сравнительный.

1.8.1. Затратный подход

Рыночная стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = CZY + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

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

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

И – накопленный износ объекта.

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок⁶.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий⁷.

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки⁸.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на воспроизводство (замещение) объекта:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Физический износ в общем виде - это потеря конструктивным элементом здания первоначальных физико-технических свойств.

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

⁷ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20 мая 2015 г.

⁸ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20 мая 2015 г.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Внешний (экономический) износ - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объектам оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

1.8.2. Сравнительный подход

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;

выбор параметров сравнения;

внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в которой объект оценки отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и объект оценки;

согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

Выделяют девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;

- состояние рынка;
- экономические характеристики;
- условия финансирования;
- местоположение;
- характер использования;
- условия продажи;
- физические характеристики;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

1.8.3. Доходный подход

При доходном подходе используются два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Понятие «чистый операционный доход» (ЧОД) представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение. Определение ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду по рыночным арендным ставкам, а в качестве прогнозного периода расчета будет взят наиболее типичный год владения.

Расчет ЧОД начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину рыночной арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т.д.).

Следующим шагом расчета ЧОД является определение действительного валового дохода (ДВД). Для получения ДВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода.

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

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

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

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

Для прогнозирования денежного потока от реверсии возможно применить три способа: прямое задание величины реверсии; прогнозирование тенденции изменения стоимости собственности за период владения; применение ставки дисконтирования к потоку денежных средств после уплаты налогов (после прогнозного периода).

Процесс расчета настоящей стоимости осуществляется посредством приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков по каждому периоду проекта на основе применения теории стоимости денег во времени и заключается в последующем сложении всех полученных значений и выручки от продажи (реверсии).

1.9. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным Приказом Минэкономразвития России 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 объектов оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

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

1. Сайт бесплатных объявлений АВИТО- <https://www.avito.ru>.
2. Информационно - аналитическая риэлтерская компания ООО "Инвест 38" <http://invest38.ru/> тел.: 8 (3952) 67-47-67, E-mail mail@invest38.ru

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

2.1. Описание объектов оценки

Объектами оценки являются:

- 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,

принадлежащие Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева.

Оцениваемые земельные участки расположены 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 чис-

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

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

ленности 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 предприятий. 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 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.

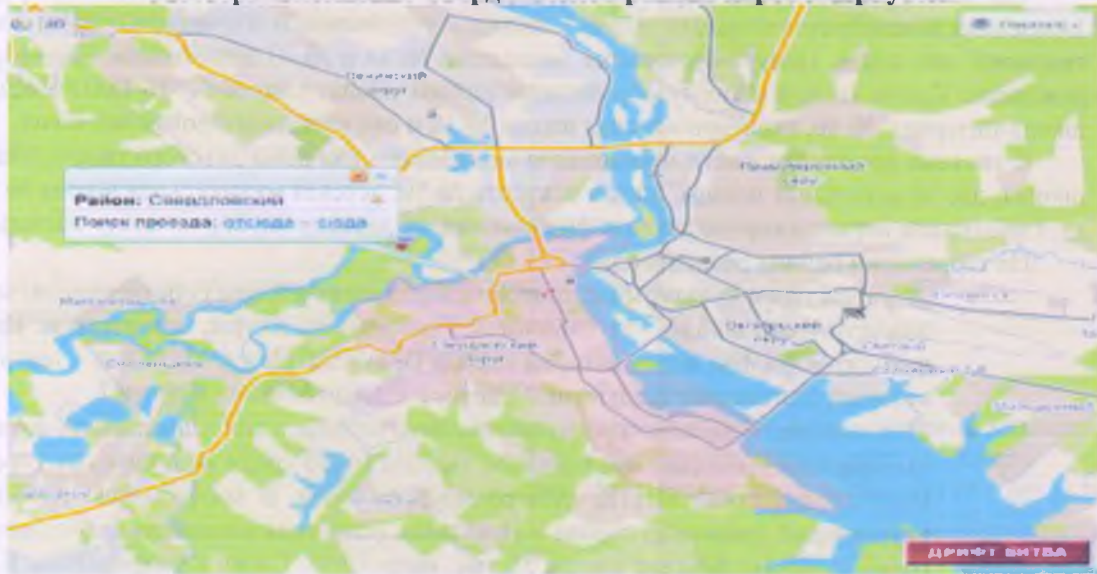
В Свердловском районе расположены студенческий и академический городки, имеющие свою инфраструктуру.

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.

Схема

Месторасположение Свердловского района карте г. Иркутска



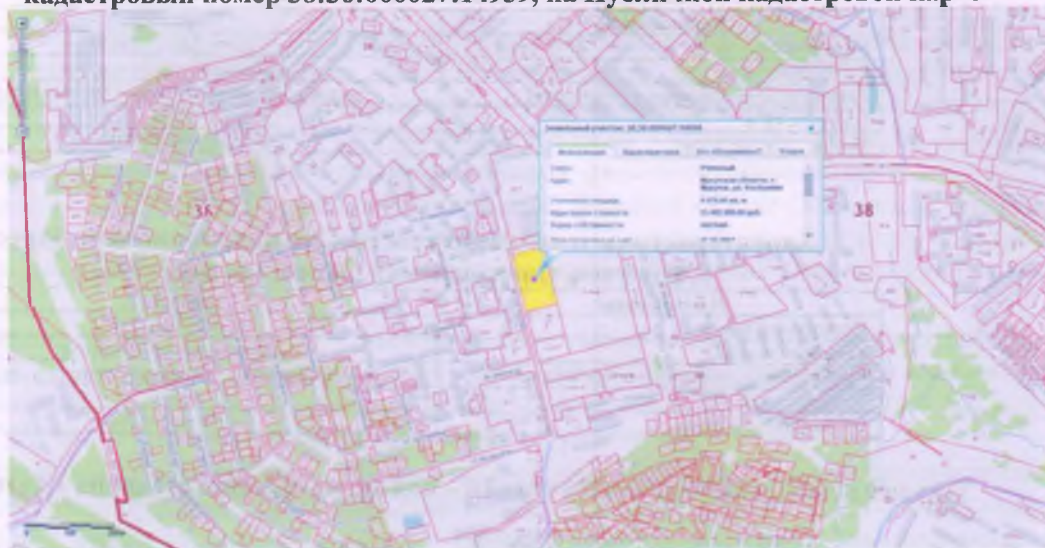
На Схеме 2 представлено месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 ,на Публичной кадастровой карте¹².

¹¹ <http://maps.yandex.ru>

¹² данные карты-справочника ДубльГис (<http://irkutsk.2gis.ru/>).

Схема 2

Месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959, на Публичной кадастровой карте



На Схеме 3 представлено месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 на Публичной кадастровой карте¹³.

Схема 3

Месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958, на Публичной кадастровой карте



Описание оцениваемых земельных участков произведено на основании данных документов¹⁴, представленных Заказчиком.

Основные характеристики оцениваемых земельных участков представлены в таблицах 1 и 2.

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

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

Таблица 2

**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 3

**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

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

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

Таблица 3

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

Наименование объектов оценки	Собственники (Субъекты 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 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 № 653794 от 16 ноября 2011 г.
земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958				

Реквизиты Собственника объектов оценки:

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

Балансовая стоимость объектов оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД № 653794 от 16 ноября 2011 г и Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД № 653795 от 6 нояб-

ря 2011 г.¹⁵, представленного Заказчиком, объекты оценки имеют обременение – доверительное управление.

2.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объектов оценки, как свободных земельных участков. 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 объектов оценки - земельных участков.

1. **Физическая возможность:** Объекты оценки представляют собой земельные участки, расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева. Возможный вариант использования оцениваемых земельных участков исходя из физической осуществимости и месторасположения - **под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»**.
2. **Юридическая разрешенность.** На дату определения стоимости объектов оценки, согласно данным документов¹⁶, предоставленных Заказчиком, объекты оценки относятся к землям населенных пунктов, и имеют следующее разрешенное использование (назначение) – **под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»**.
3. **Финансовая оправданность.** На взгляд Оценщиков, целесообразно использовать объекты оценки в качестве земельных участков 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 оцениваемых земельных участков является их использование в качестве земельных участков для **эксплуатации стадиона «Автомобилист»**, что соответствует их месторасположению и юридической разрешенности.

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

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиками был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся Объект оценки – Иркутской области.

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

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росста-

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

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

том данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре.

В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%). В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем

за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁸

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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%.

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

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

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

По состоянию на 1 января 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 22531 человек, ищущих работу, из них 22385 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2016 года составила 17540 человек.

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

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

3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2014 г.¹⁹

Земельный фонд Иркутской области на 1 января 2014 г. составил 77 484,6 тыс. га, в том числе земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности – 75704653га, в собственности юридических лиц – 125639га и граждан – 1654283га.

Земельный рынок в Иркутской области функционирует в основном в сфере передачи государственных и муниципальных участков в аренду. Площадь земельных участков, задействованных во всех сделках (аренда, купля-продажа, дарение, наследование, залог), составляет около 26% от всего земельного фонда Иркутской области. При этом в отчетном году арендовано 18 955 677,67га (94% от площади всех сделок, совершенных в 2013), права аренды выкуплены на земельных участках площадью 969485,78га и продано 1555,9га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

За 2013год на территории Иркутской области было совершено 95 107 сделок на площади 20042986,33га, в том числе 48 157 сделок (19 926 719,35га) с государственными и муниципальными землями и 46 950 сделок (116 266,98га) с земельными участками, принадлежащими гражданам и юридическим лицам (таблица 15).

За отчетный год органами государственной власти Иркутской области и местного самоуправления было продано гражданам и юридическим лицам 8 368 земельных участков (площадью 1 555,9га), при этом 318 земельных участков площадью 110,35га реализовано на торгах, что составляет 3,8% от всех проданных государственных и муниципальных земельных участков. По сравнению с предыдущим 2013 годом количество сделок по продаже государственных и муниципальных земель в целом по области увеличилось в 1,2 раз.

Количество сделок дарения уменьшилось в 2,46 раза, наследования увеличилось в 2,3 раза.

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

Таблица 4

Структура сделок с земельными участками в Иркутской области

Виды сделок	2011г.		2013г.		2013г.	
	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%
Всего	69 379 (18591723,49)	100	71 980 (21636726,72)	100	95 107 (20042986,3)	100
в том числе:						
1. Аренда государственных и муниципальных земель	13 424 (13637167,1)	73,3	38 126 (16534265,8)	76,2	39 344 (18955677,67)	94,6

¹⁹ источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2013 год

2. Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	358 (4899068,38)	26,4	503 (5068661,7)	23,3	445 (969485,78)	4,84
3. Продажа государственных и муниципальных земель	8 915(8429,76)	0,05	7 175 (2957,92)	0,02	8 368 (1555,904)	0,01
4. Купля- продажа земли гражданами и юридическими лицами	13 424 (8021,69)	0,04	17482 (13152,2)	0,06	32 655 (25262,16)	0,12
5. Дарение	2 834 (2954,8)	0,02	2 648 (3927,3)	0,03	1 073 (52736,71)	0,26
6. Наследование	4 416 (8513,17)	0,04	3 583 (9227,5)	0,04	8 527 (30302,09)	0,15
7. Залог	2 355 (27614,7)	0,15	2 463 (4534,3)	0,32	4 695 (7966,02)	0,03

За отчетный 2013 год имеются сведения о регистрации 32 655 договоров (25 262,16га) по купле-продаже застроенных и незастроенных земельных участков между гражданами и организациями. При этом наибольшее количество сделок относится к участкам, используемым для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства – 41,5 % (13 567), для индивидуального жилищного и дачного строительства 40,2 % (13 155) от общего их числа. В 2013 году по отношению к предыдущему году общее количество проданных участков увеличилось примерно в 1,8 раза. Продажа земельных участков гражданами для индивидуального жилищного и дачного строительства, по сравнению с предыдущим годом, увеличилась в 1,8 раза, продажа земель гражданами для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства в 2,3 раз.

В 2013 г. наибольшее количество сделок по продаже земельных участков гражданами и юридическими лицами для:

- индивидуального жилищного и дачного строительства было совершено в Иркутском районе – 7 729 сделок на площади 1 060,44 га, Шелеховском районе – 517 сделок на площади 100,6, г. Иркутске – 849 сделок на площади 65,7га;

- личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства было совершено в Иркутском районе – 172 сделок на площади 852,16 га, г. Иркутске – 96 сделки на площади 74,38 га, Жигаловском районе – 20 сделок, на площади 16 га.

Рынок земли формируется в основном вокруг областного центра (г. Иркутска). Сделки по дарению и наследованию земельных участков гражданами и юридическими лицами регулируются нормами Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ниже в таблице 5 представлен объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости.

Таблица 5

Объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости

Цель использования земельного участка	2011г.		2013г.		2014г.	
	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га	кол-во сделок	площадь, га
1. Индивидуальное жилищное и дачное строительство	5928	800,2	7403	959,3	13155	1722
2. Ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства	5255	2159,784	6950	2623,5	13567	5965,74
3. Юридическим лицам для использования в промышленных целях	299	460,61	288	1572,5	382	1187,01
4. Сельскохозяйственного производства	166	2285,8	513	5318,5	115	757,37
5. Другие цели:						
- гражданам	1127	1956,62	1591	2231,6	4129	14955,26
- юр. лицам	649	358,66	737	446,8	1307	674,78
Всего	13424	8021,69	17482	13152,2	32655	25262,2

3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объектами оценки являются:

- 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,

принадлежащие Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева.

Объекты оценки согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования²⁰ предназначены под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».

Исходя из выше сказанного, было принято решение проанализировать сегмент рынка земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство.

3.5. 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.

²⁰ см. п. 2.8. настоящего Отчета.