


# ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю  
Генеральный директор  
ООО «Десоф-Консалтинг»

 Филиппов Д.О.  
Дата составления Отчета  
« 11 » декабря 2015 г.

## ОТЧЁТ № 15-566

об определении рыночной 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: 11 декабря 2015 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, 2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	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
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	9
2.1. Описание объекта оценки .....	9
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	13
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ</b> ...	13
3.1. Основные итоги социально-экономического развития России по итогам января 2015 г. ....	13
Социально-экономическая ситуация в Иркутской области за январь – декабрь 2014 г. ....	15
3.2. Состояние и использование земель Иркутской области .....	16
3.3. Распределение земель в Иркутской области по формам собственности и принадлежности российской федерации, субъекту российской федерации и муниципальному образованию .....	17
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	18
3.5. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Иркутске .....	19
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	20
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж) .....	20
4.1.1. Выбор объектов-аналогов .....	21
4.2.1. Описание корректировок .....	21
4.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах .....	22
4.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах .....	22
<b>5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	25
<b>6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	26
<b>7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	27

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

<b>Объект оценки:</b>	земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968
<b>Адрес объекта оценки:</b>	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева
<b>Собственник объекта оценки</b>	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
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:</b>	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 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
<b>Характеристики объекта оценки:</b>	
<b>Имущественные права, учитываемые при оценке оцениваемого объекта:</b>	общая долевая собственность
<b>Сведения об обременении объекта оценки</b>	на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД 671162 <sup>1</sup> , предоставленного Заказчиком, выявлено ограничение (обременение) права – доверительно управление
<b>Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:</b>	на основании имеющихся документов <sup>2</sup> , обременений, учитываемых при оценке оцениваемых объектов, Оценщиками выявлено не было
<b>Цель оценки:</b>	определение рыночной стоимости <sup>3</sup>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b>	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» <sup>4</sup>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</b>	итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
<b>Вид стоимости:</b>	рыночная стоимость
<b>Дата оценки:</b>	11 декабря 2015 г.
<b>Дата составления Отчета:</b>	11 декабря 2015 г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	11 декабря 2015 г.
<b>Сведения об обременении объекта оценки:</b>	на основании имеющихся документов <sup>5</sup> , обременений, связанных с объектом оценки, Оценщиками выявлено не было
<b>Сделанные допущения и ограничительные условия:</b>	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

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2013 г. и Дополнительное соглашение № 57 от 11.12.2015 г. к нему
<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</b>	• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;

<sup>1</sup> см. Приложение к настоящему Отчету.<sup>2</sup> см. п. 1.9. настоящего Отчета.<sup>3</sup> рыночная стоимость представляет собой справедливую стоимость, на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13<sup>4</sup> "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014)<sup>5</sup> связанные с этим ограничения отсутствуют.<sup>5</sup> см. п. 1.9. настоящего Отчета.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 299 от 20 мая 2015 г.;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.;</li> <li>• Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся <u>обязательными</u><sup>6</sup> к применению при осуществлении оценочной деятельности.</li> </ul>
--	--

### 1.3. Сведения о Заказчике

<b>Организационно-правовая форма Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество
<b>Полное наименование Заказчика:</b>	Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
<b>Юридические реквизиты Заказчика:</b>	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

<b>Исполнитель:</b>	
<b>Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
<b>Полное наименование организации:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1033801025246
<b>Дата присвоения ОГРН:</b>	10 февраля 2003 г.
<b>Местонахождения организации:</b>	г. Иркутск, ул. Советская, 96
<b>Реквизиты страхового полиса:</b>	Договор добровольного страхования ответственности Оценщиков № 014 PIL-218700/2014, период страхования с 9 января 2015 г. по 8 января 2016 г.
<b>Оценщики:</b>	
<b>Филиппов Дмитрий Олегович</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104;</li> <li>• Полис обязательного страхования оценщиков № 014-PIL243260/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</li> </ul>

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

	Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: <b>12 лет.</b> Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
<b>Филиппова Евгения Игоревна</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104;</li> <li>• Полис обязательного страхования оценщиков № 014-PII.243261/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: <b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей;</b></li> </ul> Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: <b>17 лет.</b> Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96
<b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:</b>	не привлекались

#### 1.5. Основные факты и выводы

<b>Основание для проведения оценки:</b>	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2013 г. и Дополнительное соглашение № 57 от 11.12.2015 г. к нему	
<b>Объект оценки:</b>	земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968	
<b>Адрес объекта оценки:</b>	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	
<b>Собственник объекта оценки:</b>	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	
<b>Дата оценки:</b>	11 декабря 2015 г.	
<b>Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:</b>		
<b>Земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968</b>	Сравнительный подход:	434 475 918 рубля
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	<b>Итоговая рыночная стоимость:</b>	<b>434 475 918 рубля</b>
<b>Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений<sup>7</sup> (округленно):</b>	<b>434 476 000 (Четыреста тридцать четыре миллиона четыреста семьдесят шесть тысяч) рублей.</b>	

#### 1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> см. п. 1.8. настоящего Отчета.

<sup>8</sup> ГК РФ (ст. 130).

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

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

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

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:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

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

**Датой оценки** является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. 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 рыночную стоимость оцениваемых объектов. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
  3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 57 от 11.12.2015 г. к нему.
  4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 57 от 11.12.2015 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 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 рыночной стоимости объекта оценки.
  10. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г).
  11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной 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 бесплатных объявлений АВИТО- <https://www.avito.ru>.
2. Сайт бесплатных объявлений МЛСН РУ- <http://irkutsk.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-dnt-angara--id70210/>
3. <http://2gis.ru/>;
4. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;



### 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 объеме<sup>9</sup>. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету<sup>10</sup>.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. 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 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.

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;

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

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

- 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 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.

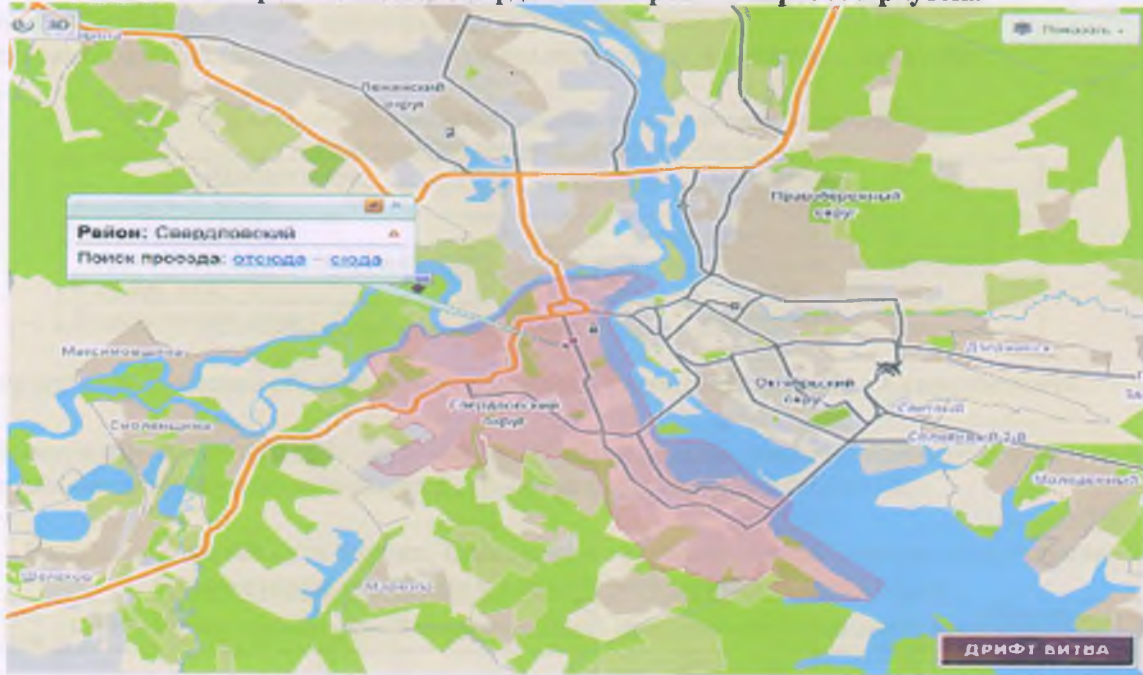
Научный потенциал Свердловского района составляют 10 институтов Сибирского филиала академии наук РФ и 8 научно-исследовательских институтов различного профиля, крупными из которых являются ОАО «ИркутскНИИХимМаш» (научно-исследовательский институт химического машиностроения.), ОАО ВСНИИФТРИ (Всероссийский 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. Иркутска<sup>11</sup>.

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

Схема 1

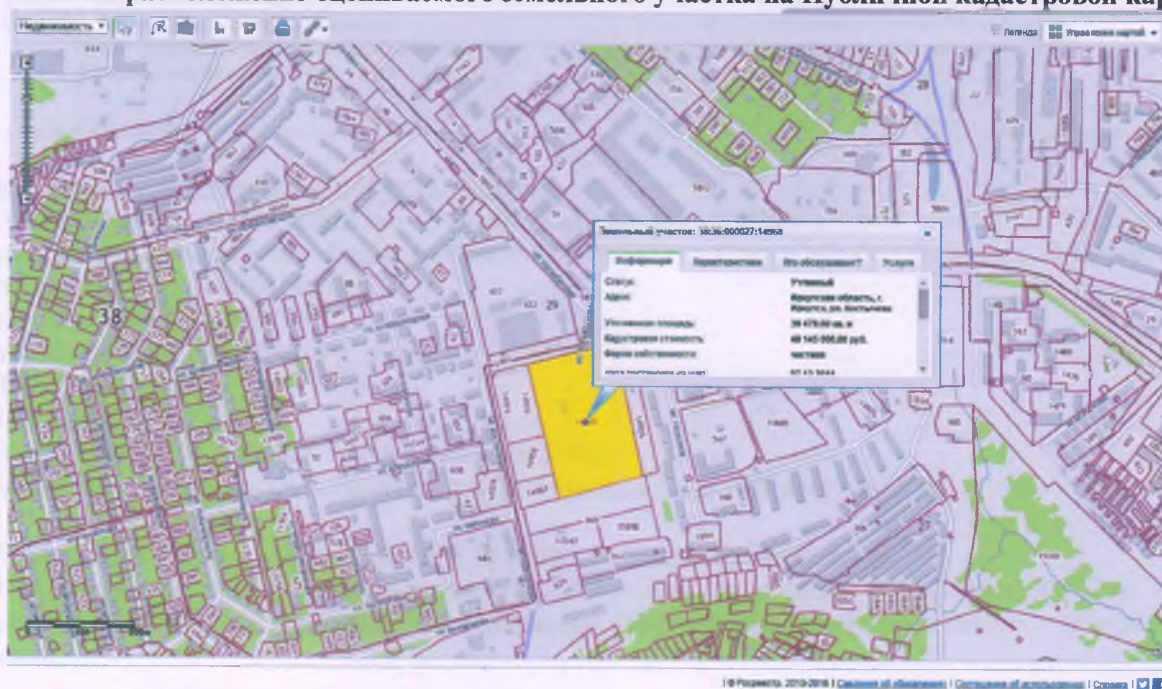
Месторасположение Свердловского района карте г. Иркутска



На Схеме 2 представлено месторасположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте<sup>12</sup>.

Схема 2

Месторасположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте



<sup>12</sup> <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 права<sup>13</sup>, 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.<sup>14</sup>, представленного Заказчиком, объект оценки имеет обременение – доверительное управление.

<sup>13</sup> см. Приложение к настоящему Отчету.

<sup>14</sup> 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 документов<sup>15</sup>, 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 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 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. Основные итоги социально-экономического развития России по итогам января 2015 г.<sup>16</sup>

Данные за январь текущего года продемонстрировали снижение экономической активности. Динамика **ВВП** (в годовом выражении к январю прошлого года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 1,5%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств. Положительное влияние на динамику ВВП в январе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, платные услуги населению.

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

<sup>16</sup> источник информации - <http://economy.gov.ru/minrec/activitv/sections/macro/monitoring/20150304>

По оценке Минэкономразвития России, в результате ухудшения динамики большинства макропоказателей с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 1,1 процента.

Промышленное производство в целом (с исключением сезонной и календарной составляющих) после роста производства в декабре, в январе снизилось (-1,7%). В добыче полезных ископаемых после роста в августе-декабре, в январе также произошло снижение (-0,5%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в январе сокращение продолжилось второй месяц (-1,0%). В обрабатывающих производствах после роста в декабре, в январе наблюдается сокращение (-2,1 процента).

В отраслях промежуточного спроса в январе возобновился рост в отраслях лесопромышленного комплекса и продолжился в химическом производстве; после роста в декабре сократилось металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, производство кокса и нефтепродуктов, производство резиновых и пластмассовых изделий; после декабрьской стабилизации сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в январе продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производстве машин и оборудования; после роста в сентябре-декабре, в январе сократилось производство транспортных средств и оборудования.

Росстат уточнил годовую помесечную динамику инвестиций в основной капитал за 2013-2014 годы. В результате за 2013 год в целом она повышена до 0,8% против снижения на 0,2% по предыдущей оценке, а за 2014 год – понижена до -2,7% против -2,5% по предыдущим данным.

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2015 г. снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 3,5 процента.

Сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в январе снизилась на 1,5% к предыдущему месяцу.

В январе динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 4,4%, платные услуги населению остались на нулевой отметке.

Динамика реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, после сокращения в ноябре-декабре в январе увеличилась на 1,1%, реальная заработная плата снижается третий месяц подряд, темпы ее снижения в январе составили 1,2 процента.

Снижение динамики производства сельского хозяйства с исключением сезонности в январе замедлилось до -0,2% после снижения на 4,6% в декабре.

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения, в январе, по оценке Минэкономразвития России, он составил 5,1%. По данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,5% экономически активного населения.

Экспорт товаров в январе 2015 г., по оценке, составил 29,1 млрд. долларов США (73,5% к январю 2014 г. и 77,4% к декабрю 2014 года).

Импорт товаров в январе текущего года, по оценке, составил 13,2 млрд. долларов США (63,1% к январю 2014 г. и 53,5% к декабрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе 2015 г., по оценке, составило 15,9 млрд. долларов США, относительно января предыдущего года снизилось на 14,9 процента.

По данным Росстата, в январе 2015 г. потребительская инфляция составила 3,9%, а за годовой период 15,0% (в 2014 году в январе прирост цен составил 0,6% и 6,1% соответственно).

Ниже в таблице 3 представлены основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Таблица 3

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

Наименование показателя	2014 г.		2015 г.	
	январь	декабрь	январь	январь (с исключением сезонного и календарного фактора)

ВВП	100,6	100,2	98,5	-1,1
Индекс потребительских цен, за период, к концу предыдущего периода	100,6	102,6	103,9	
Индекс промышленного производства	99,8	103,9	100,9	-1,7
Индекс обрабатывающих производств	100	104,1	99,9	-2,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,3	104,2	102,8	-0,2
Инвестиции в основной капитал	92,7	98,9	93,7	-3,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	90,8	97,3	96,5	-1,5
Ввод в действие жилых домов	129,1	96,8	134	
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,9	93,8	99,2	1,1
Реальная заработная плата	105,2	96	92	-1,2
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29 535	42 136	31 180	
Оборот розничной торговли	5,6	5,3	5,5	5,1
Объем платных услуг населению	102,7	105,3	95,6	-4,4
Уровень безработицы к экономически активному населению (в среднем за период)	101,8	102,4	100,9	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	39,6	37,6	29,1	
Импорт товаров, млрд. долл. США	20,9	24,7	13,2	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,4	61,1	46,6	

### Социально-экономическая ситуация в Иркутской области за январь – декабрь 2014 г.<sup>17</sup>

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

- объем промышленного производства – 103,0%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 96,7%;
- оборот розничной торговли – 101,3%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 98,2%.

Ниже в таблице 3 представлены индексы промышленного производства в Иркутской области за 2014 год.

Таблица 4

#### Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-декабрь 2014 г.

Наименование видов экономической деятельности	Полный круг предприятий (отчетный период в % к соответствующему периоду прошлого года)
<b>Индекс промышленного производства (CDE)</b>	<b>101,7</b>
<b>Добыча полезных ископаемых (C), из нее:</b>	<b>109,0</b>
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, CA	113,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, CD	97,6
<b>Обрабатывающие производства (D)</b>	<b>100,0</b>
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	97,5
текстильное и швейное производство, DB	88,0
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	95,6
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	95,7
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	104,6
производство кокса, нефтепродуктов, DF	99,0
химическое производство, DG	108,9
производство резиновых и пластмассовых изделий, DH	95,4
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI	100,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, DJ	103,0
производство машин и оборудования, DK	78,8
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, DL	88,4
производство мебели и прочей продукции, DN	116,0
<b>Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)</b>	<b>87,9</b>

<sup>17</sup> источник информации - [http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic\\_situation/2014-12-report.pdf](http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/2014-12-report.pdf)

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 2014 года (103,0%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства, а также химии.

### 3.2. Состояние и использование земель Иркутской области<sup>18</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

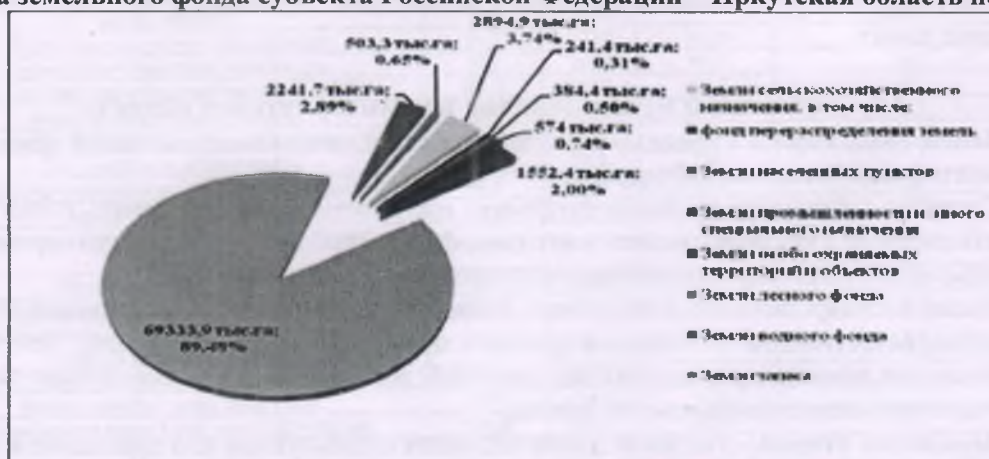
Ниже на Схеме 3 представлена структура земельного фонда субъекта Российской Федерации – Иркутская область по категориям

<sup>18</sup> источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2014 год



Схема 3

## Структура земельного фонда субъекта Российской Федерации – Иркутская область по категориям



Из данной Схемы 4 видно, что большая часть территории Иркутской области занята землями лесного фонда – 89,48% (69 333,9 тыс. га) от общей площади земельного фонда области. На остальные 6 категорий приходится всего 10,52%, из них: на долю категории земель сельскохозяйственного назначения приходится всего 3,74% (2 894,9 тыс. га), земли сельскохозяйственного назначения 0,50% (384,4 тыс. га), 0,74% занимают земли промышленности и иного специального назначения (574 тыс. га) и 0,65% - земли запаса (503,3 тыс.га), на долю земель особо охраняемых территорий и объектов приходится 2,00% (1 552,4 тыс.га), земли водного фонда составляют 2,89% (2 241,7 тыс.га).

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

### 3.3. Распределение земель в Иркутской области по формам собственности и принадлежности российской федерации, субъекту российской федерации и муниципальному образованию

На современном этапе проведения земельной реформы в России, наиболее важным вопросом является проведение процедуры разграничения прав собственности на землю между федеральным центром, регионами и муниципальными образованиями.

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований декларируется как один из основных принципов земельного законодательства.

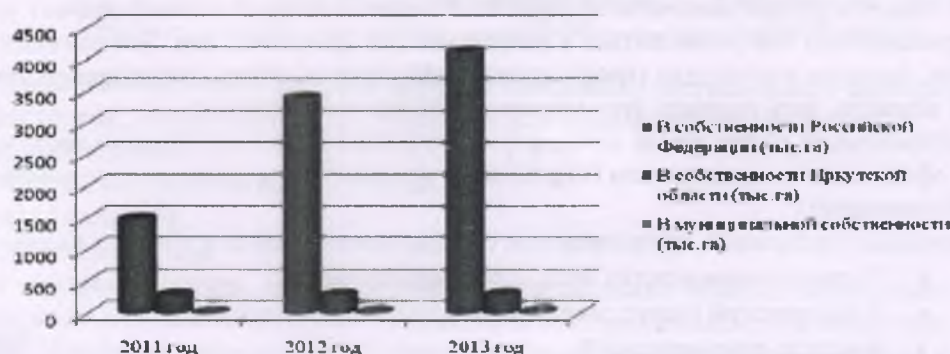
В настоящее время разграничение государственной собственности на землю производится на основании положений Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса и иных федеральных законов. В целях разграничения определены критерии такого разграничения и выделения земельных участков Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Анализ статистических данных за 2011-2013 гг., иллюстрирует, что процесс разграничения государственной собственности на землю в Иркутской области продолжается, площадь разграниченных земель увеличивается. Так, если в 2011 году в собственности Российской Федерации находилось 1 490,6 тыс. га, то в 2013 году площадь данных земель увеличилась на 2 629,5 тыс.га и составила 4 120,1 тыс.га; площадь земель в собственности Иркутской области по состоянию на 01.01.2011 г. составляла 292,2 тыс. га, а по состоянию на 01.01.2014 г. площадь указанных земель увеличилась на 10,3 тыс.га и составила 302,5 тыс.га. Аналогичная ситуация сложилась и с землями, находящимися в муниципальной собственности, за последние три года площадь земель увеличилась с 19,5 тыс. га до 35,4 тыс.га.

Динамика процесса разграничения государственной собственности на землю в Иркутской области за 2011-2013 гг. представлено на Схеме 6.

Схема 4

**Динамика процесса разграничения государственной собственности на землю в Иркутской области за 2011-2013 гг.**



По данным статистического наблюдения на 01.01.2014 года площадь земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, по сравнению с прошлым годом увеличилась на 2,7 тыс. га и составила 1 779,5 тыс. га, что составляет 2,3% от площади всего земельного фонда Иркутской области. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по состоянию на 01.01.2014 года, составляет 75 705,1 тыс. га.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2014 года в установленном порядке право собственности Российской Федерации возникло на земельные участки площадью 720,2 тыс. га и составило 4 120,1 тыс. га, что составляет 5,4 % от общей площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Высокий процент земель – 71,4%, находящихся в собственности Российской Федерации, составили земельные участки, расположенные на землях лесного фонда. Данный факт объясняется активным течением процесса регистрации прав на лесные участки, в том числе на земельные участки, находящиеся на праве аренды у юридических лиц. 16% составляют земли особо охраняемых природных территорий, 10,2% - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики и другого специально назначения, 1,9% - земли сельскохозяйственного назначения и 0,5% - земли сельскохозяйственного назначения.

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

Объект оценки согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования<sup>19</sup> предназначен под эксплуатацию стадиона «Автомобилист», который на основании устной информации, представленной Заказчиком объект оценки является нежилым коммерческим объектом.

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

<sup>19</sup> см. п. 2.8. настоящего Отчета.

### 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: желательна право собственности;
- Близость коммуникаций;
- Рыночное ценообразование.

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

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

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

Анализируя рынок земельных участков, оценщиками было выявлено, что в средствах массовой информации<sup>20</sup> четкой динамики изменения цен, а, соответственно, и статистических данных относительно рыночной стоимости земельных участков коммерческого и производственного назначения, расположенных в г. Иркутске, нет. Представленная информация в основном относится к реализуемым на рынке земельным участкам, расположенным в Иркутском районе, предназначенным под индивидуальное жилищное строительство. Но стоит отметить, что земельные участки относятся к объектам недвижимости и, следовательно, изменение цен на рынке недвижимости – зданий, помещений и квартир, так же отражается и на рынке земельных участков.

В таблице 3 указана средняя цена 1 кв.м. земельных участков, расположенных в г. Иркутске<sup>21</sup>.

<sup>20</sup> периодическая печать и аналитические Интернет-сайты.

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

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
2 519	+24,65%	+37,41%

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 10 до 15 %<sup>22</sup>. Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

#### 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Рыночная 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 рыночной 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 рыночной стоимости земельного участка носит весьма спорный характер, а для определения рыночной стоимости их производной, некорректно вовсе.

В данном случае, при оценке рыночной 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 рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что рыночная 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:

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

- Анализ рыночной среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по региону, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов недвижимости.
- Выбор единиц сравнения объектов.
- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости 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 продажу<sup>23</sup>. 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	Разрешенное использование	Источник информации	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.
1	09.11.2015	земли населенных пунктов	под эксплуатацию коммерческой недвижимости	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_5164_24117">https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_5164_24117</a>	г. Иркутск, Октябрьский район, ул. Советская, 30	1 200	16 500 000	13 750
2	08.11.2015	земли населенных пунктов	под эксплуатацию коммерческой недвижимости	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1749_64623">https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_16_sot_promnaznacheniya_1749_64623</a>	г. Иркутск, Кировский района, перекресток ул. Тимирязева и ул. Грязнова	1 600	22 000 000	13 750
3	09.11.2013	земли населенных пунктов	для объектов общественно-делового значения	<a href="https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_6711_10016">https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_6711_10016</a>	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Гоголя, 86	1 200	15 000 000	12 500

#### 4.1.2. Описание корректировок

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

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

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

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

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

как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

#### 4.1.2.1. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

В данном случае при использовании метода прямого сравнения продаж для расчета рыночной стоимости 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 10%.<sup>24</sup>
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 величи-

<sup>24</sup> см. п. 3.5. настоящего Отчета.