


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
«9» ноября 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-611

об оценке рыночной (справедливой) 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: 9 ноября 2016 г.

Заказчик:

АО «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	6
1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия	7
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке объектов недвижимости	8
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	13
2.1. Описание объектов оценки	13
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	18
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году	129
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 2015 г.	23
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	25
3.5. Краткий анализ рынка земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство, расположенных в г. Иркутске	25
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	27
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)	27
4.2. Выбор объектов-аналогов	27
4.2.1. Описание корректировок	28
4.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах	28
4.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах	29
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	34
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	35
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	36

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; ➤ земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, 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» • площадь: 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968; 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 , предоставленных Заказчиком, в отношении объектов оценки выявлены ограничения (обременения) права – доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объектов оценки:	на основании документов, предоставленных Заказчиком, Оценщиками не было выявлено ограничений (обременений) прав, учитываемых при оценке объектов оценки
Цель оценки:	определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар». ²
Вид стоимости:	рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки:	9 ноября 2016 г.
Дата составления Отчета:	9 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки:	9 ноября 2016 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объектов оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	в соответствии с Заданием на оценку – Приложением № 1 к Дополнительному соглашению № 73 от 09.11.2016г. к договору о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 года, в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, может находиться эта величина.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции; • 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.;
--	---

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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.; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, • в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными³ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	--

1.3. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма Заказчика:	Акционерное общество
Полное наименование Заказчика:	Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»
Юридические реквизиты Заказчика:	Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие» р/с 40701810412020000098 к/с 30101810250040000867 ИНН 3808167888 БИК 045004867 ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г. Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, дом 105 В, кв 2.

1.4. Сведения об Исполнителе и 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 № 700-0000141-01319 от 2 ноября 2016 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2016 г. по 1 ноября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей ООО Страховая Компания «Гелиос»
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 тел.: (3952) 39-14-17 e-mail: desof@mail.ru

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

<p>Филишова Евгения Игоревна</p>	<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; <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 39-14-17 e-mail: desof@mail.ru</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки:</p>	<p>не привлекались</p>

1.5. Основные факты и выводы

<p>Основание для проведения оценки:</p>	<p>Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 73 от 9.11.2016 г. к нему</p>	
<p>Объекты оценки с указанием его месторасположения:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959; ➤ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958; ➤ земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, <p>расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева</p>	
<p>Собственник объектов оценки:</p>	<p>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</p>	
<p>Дата оценки:</p>	<p>9 ноября 2016 г.</p>	
<p>Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:</p>		
<p>Земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959</p>	<p>Сравнительный подход:</p>	<p>61 701 881 рубль</p>
	<p>Доходный подход:</p>	<p>не применялся</p>
	<p>Затратный подход:</p>	<p>не применялся</p>
	<p>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость (округленно):</p>	<p>62 000 000 рубль</p>
<p>Земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958</p>	<p>Сравнительный подход:</p>	<p>32 707 383 рубля</p>
	<p>Доходный подход:</p>	<p>не применялся</p>
<p>Затратный подход:</p>	<p>не применялся</p>	<p>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость (округленно):</p>
<p>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость (округленно):</p>	<p>33 000 000 рублей</p>	
<p>Земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968</p>	<p>Сравнительный подход:</p>	<p>203 459 764 рубля</p>
	<p>Доходный подход:</p>	<p>не применялся</p>
	<p>Затратный подход:</p>	<p>не применялся</p>
<p>Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки с учетом</p>	<p>298 000 000 (Двести девяносто восемь миллионов) рублей, в том числе:</p>	

ограничительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно):	<ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – 62 000 000 (Шестьдесят два миллиона) рублей; • земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – 33 000 000 (Тридцать три миллиона) рублей; • земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968 - 203 000 000 (Двести три миллиона) 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 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 объектам оценки относятся объект 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 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

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁵ ГК РФ (ст. 130).

использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел III, п. 5).

Рыночная (справедливая) 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 № 73 от 9.11.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 73 от 9.11.2016 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколь-

- ко-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно рыночной (справедливой) стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
 9. Рыночная (справедливая) 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 (справедливой) стоимости объектов оценки.
 10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной (справедливой) 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: затратный, доходный и сравнительный.

1.8.1. Затратный подход

Рыночная (справедливая) стоимость объекта по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = CZY + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

где **CZY** – рыночная (справедливая) стоимость земельного участка,

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

И – накопленный износ объекта.

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

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 (справедливой) 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 (справедливой) 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 сравниваемым 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

⁶ Методические рекомендации по определению рыночной (справедливой) 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.

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 (справедливой) 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 (справедливой) стоимости объекта недвижимости **методом дисконти-**

рования 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 (справедливой) 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/contacts>, 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. Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 671162 от 26 декабря 2011 г.;
4. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-115637 от 7 декабря 2011 г.;
5. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-100623 от 27 октября 2011 г.
6. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-100627 от 27 октября 2011 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных харак-

теристик 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;
- земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968,

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 численности населения в Иркутске. По данным отдела статистики, она составляет 194 323 человека. Средний возраст жителей – 34 года. Это объясняется тем, что на территории района расположено большое количество учебных заведений – 6 вузов, 7 ССУЗов, 5 средних профессиональных учебных заведений.

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

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

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

На территории района расположены:

- 24 учреждения культуры различного направления и форм собственности: музыкальные и художественные школы, 11 библиотек, два дома культуры, кинотеатры. На ул. Чайковского находится филиал музея истории города Иркутска. На ул. Мухиной – театр народной драмы, который возглавляет заслуженный артист России Михаил Корнев;
- 26 лечебных и лечебно-профилактических медицинских учреждений, а также муниципальные фармацевтические предприятия. Особое место среди медицинских учреждений занимает Иркутский филиал МНТК «Микрохирургия глаза. В микрорайоне Юбилейный находится крупнейший стационар города – Иркутская областная клиническая больница, в которой ежегодно проходят лечение свыше 30 тыс. пациентов. Также в микрорайоне Юбилейный расположено уникальное медицинское учреждение – госпиталь ветеранов войн, где проходят лечение и реабилитацию ветераны всех войн и труда. Старейшим учреждением здравоохранения на территории района является расположенный в сосновом бору курорт «Ангара», осно-

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.

ванный 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.

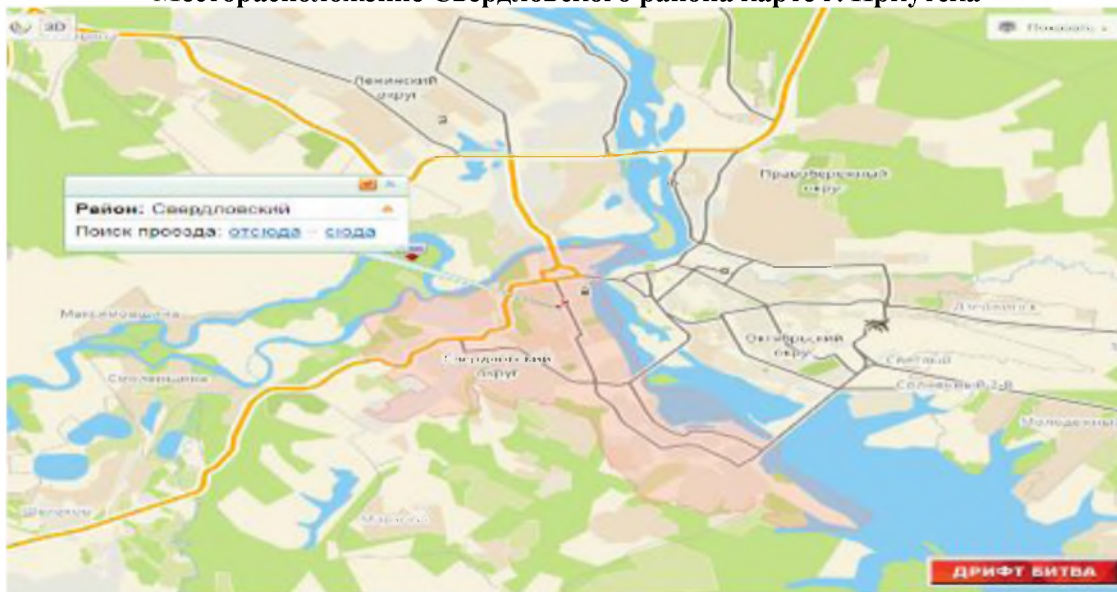
В Свердловском районе расположены студенческий и академический городки, имеющие свою инфраструктуру.

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 1

Месторасположение Свердловского района карте г. Иркутска

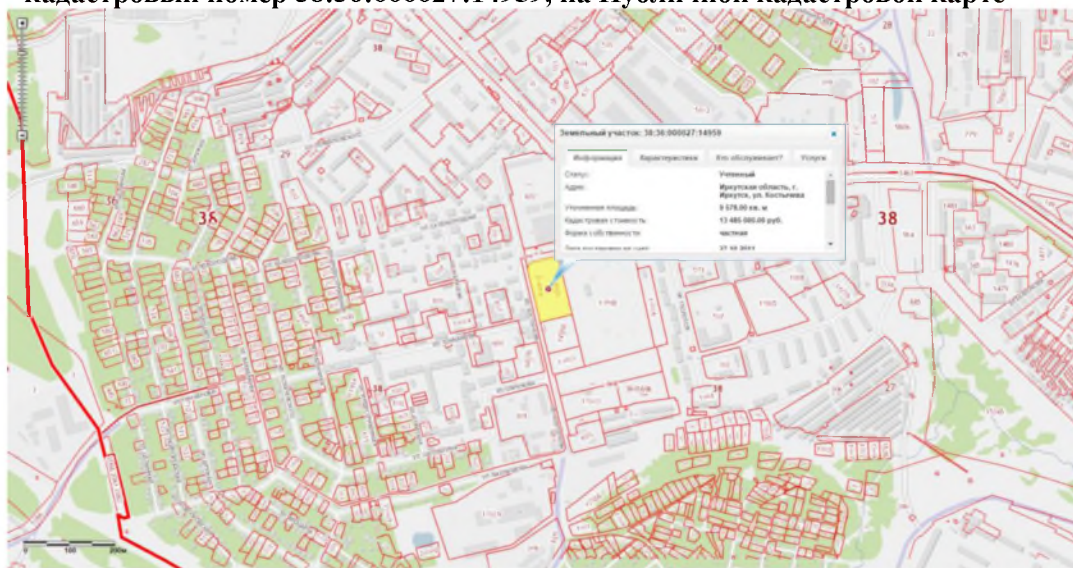


¹¹ <http://maps.vandex.ru>

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

Схема 2

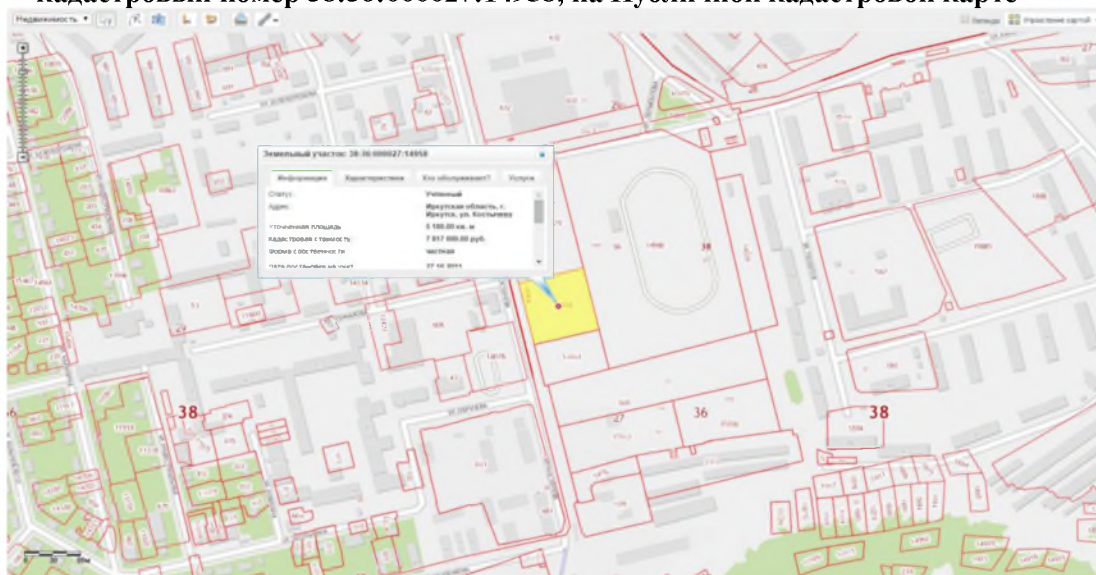
Месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959, на Публичной кадастровой карте



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



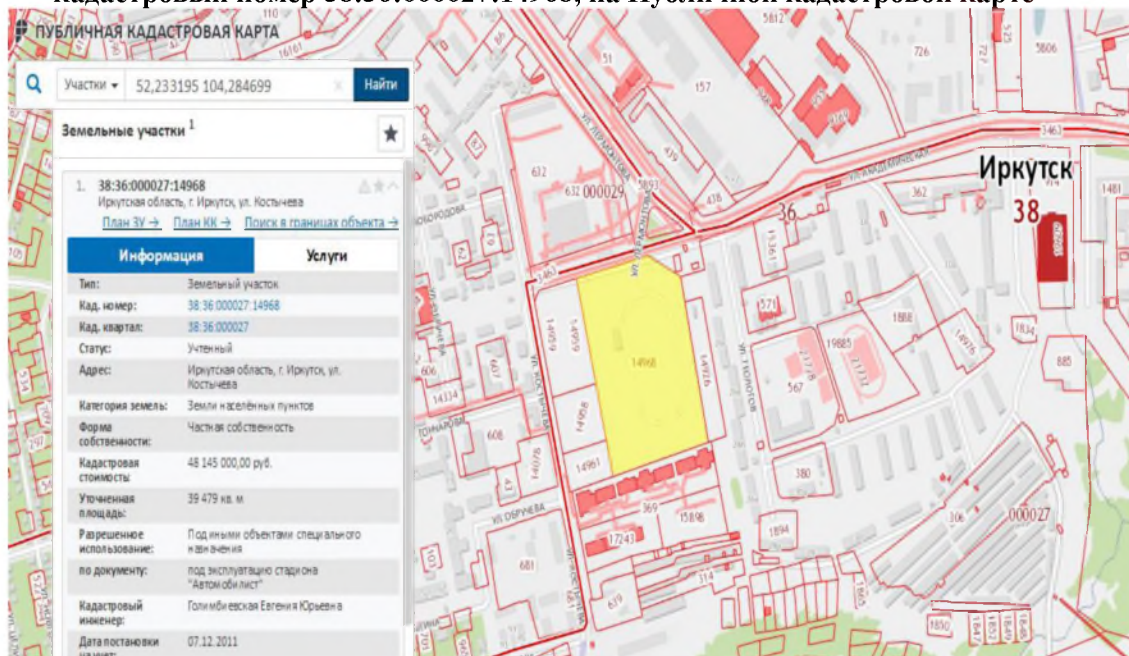
На Схеме 3 представлено месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968 на Публичной кадастровой карте¹⁴.

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

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

Схема 3

Месторасположение оцениваемого земельного участка, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968, на Публичной кадастровой карте



Описание оцениваемых земельных участков произведено на основании данных документов¹⁵, представленных Заказчиком.

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

Таблица 1

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

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

Таблица 2

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

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

Таблица 3

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

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:36:000027:14968

¹⁴ <http://pkk5.rosreestr.ru/PortalOnline/>

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету.

Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование (назначение)	под эксплуатацию стадиона "Автомобилист"
Площадь, кв.м.	39 479
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 4.

Таблица 4

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

Наименование объектов оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющих 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				Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 653795 от 16 ноября 2011 г.
земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968				Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АД № 671162 от 26 декабря 2011 г.

Реквизиты Собственника объектов оценки:

Акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Сибирский филиал ОАО «Балтийский банк» г. Новосибирск

Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие»

р/с 40701810412020000098

к/с 30101810250040000867

ИНН 3808167888

БИК 045004867

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

Балансовая стоимость объектов оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельств о государственной регистрации права¹⁶, представленных Заказчиком, объекты оценки имеют обременение (ограничение) права – 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

¹⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

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 документов¹⁷, 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, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся объекты недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся объекты оценки – Иркутской области, по состоянию на 2016 год.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации в 2016 году

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный показатель ВВП в мае понизился на 0,1 %, м/м. Сокращение обусловлено негативной динамикой добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, строительства, розничной торговли. Позитивными стали итоги месяца для производства и распределения электроэнергии, газа и воды и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в мае по сравнению с маем 2015 г. составило 0,8 %, за январь-май ВВП сократился на 1,0 % к соответствующему периоду прошлого года.

Сезонно сглаженный индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития России, показывает, что динамика промышленного производства на протяжении пяти месяцев остается близкой к стагнации. Наблюдаемые в последнее время небольшие положительные темпы прироста в мае сменились на отрицательные (- 0,2 %, м/м). С исключением календарных факторов зафиксировано снижение добычи полезных ископаемых (-0,5 %, м/м), обрабатывающие производства также вернулись в область отрицательных значений (-0,4 %, м/м), производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 2,0 %, м/м.

Как и прежде положительную динамику показывает сельское хозяйство. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции в мае остался на уровне апреля и составил с исключением сезонности 0,2 процента.

¹⁷ см. Приложение к настоящему Отчету.

В мае безработица (с исключением сезонного фактора) сохранилась на уровне апреля – 5,7 % экономически активного населения.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в мае, по предварительным данным, сохранилась на уровне апреля (по уточненным данным в апреле сезонно очищенное снижение составило 1,0 %).

Сокращение реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора несколько замедлилось: с -1,5 % в апреле текущего года до -0,4 % в мае.

Снижение доходов населения продолжает отрицательно сказываться на потреблении населения. С исключением сезонного фактора оборот розничной торговли в мае 2016 г. снизился на 0,6 %, платные услуги населению остались на уровне апреля текущего года.

Экспорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 106,1 млрд. долл. США (снижение на 30,0 % к январю-маю 2015 г.).

Импорт товаров в январе-мае 2016 г., по оценке, составил 67,5 млрд. долл. США (снижение на 11,3 % к январю-маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-мае 2016 г., по оценке, составило 38,5 млрд. долл. США, относительно января-мая 2015 г. снизилось на 48,9 процента.

В мае, по данным Росстата, инфляция составила, как и в апреле, 0,4 %, с начала года – 2,9 %, за годовой период – 7,3 процента.

Росстат произвел оценку ВВП по счету производства за I квартал текущего года. Объем ВВП России за I квартал 2016 г. составил в текущих ценах 18561,3 млрд. рублей. Физический объем относительно I квартала 2015 г. снизился на 1,2 % против снижения на 2,8 % в I квартале 2015 года.

Снижение физического объема производства ВВП в I квартале 2016 г. по сравнению с I кварталом 2015 г. в основном определялось:

- снижением производства валовой добавленной стоимости в рыболовстве, рыбодовстве (на 6,3 % против 1,4 %), обрабатывающих производствах (на 4,0 % против 3,4 %);

- ускорением снижения в государственном управлении и обеспечении военной безопасности (на 1,8 % против 0,3 %);

- замедлением снижения производства валовой добавленной стоимости в строительстве (на 1,6 % против 5,4 %), торговле (на 2,5 % против 6,7 %), транспорте и связи (на 0,5 % против 3,1 %), предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (на 1,5 % против 1,9 %);

- замедлением роста валовой добавленной стоимости в добыче полезных ископаемых (2,1 % против 3,7 %), сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (0,7 % против 2,4 %);

- стабилизацией в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,0% против снижения на 0,3 %);

- ростом в финансовой деятельности (на 1,5 % против снижения на 2,0 %), операциях с недвижимым имуществом, аренде и предоставлении услуг (на 0,7 % против снижения на 1,9 %).

Индекс промышленного производства в мае вырос на 0,7 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.

Темпы прироста добычи полезных ископаемых продолжили замедляться (1,5 %, г/г), обрабатывающие производства второй месяц подряд находятся в положительной области (0,3 %, г/г).

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды по итогам мая выросло на 2,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

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

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили¹:

- объем промышленного производства – 105,9%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 103,6%;

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

¹ По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области

- оборот розничной торговли – 92,5%;
- реальные располагаемые денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%.

**Индексы промышленного производства в Иркутской области
за январь-июнь 2016 года**

Наименование видов экономической деятельности	январь-июнь 2016 года
Индекс промышленного производства (CDE)	105,9
Добыча полезных ископаемых (C), из нее:	112,1
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, CA	116,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, CB	96,4
Обрабатывающие производства (D)*	101,4
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	97,1
текстильное и швейное производство, DB	105,5
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	45,3
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	104,4
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	105,7
производство кокса, нефтепродуктов, DF	98,2
химическое производство, DG	61,8
производство резиновых и пластмассовых изделий, DH	89,9
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI	97,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, DJ	101,2
производство машин и оборудования, DK	144,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, DL	123,1
производство транспортных средств и оборудования, DM	126,1
производство мебели и прочей продукции, DN	153,8
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)	99,9

*ИПП по DM относится к сведениям ДСП

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 1 полугодия 2016 года (105,9%) обусловлены деятельностью добывающего и целлюлозно-бумажного комплексов.

Добыча топливно-энергетических ископаемых в регионе представлена добычей каменного угля, бурого угля, нефти и газа. Индекс промышленного производства за 1 полугодие 2016 года составил 116,1% (по крупным и средним предприятиям – 114,5%).

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

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области наблюдается снижение добычи угля по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 4,9%.

Добычу нефти, газа и газового конденсата в промышленных объемах в Иркутской области осуществляют три компании: ПАО «Верхнечонскнефтегаз» (ВЧНГ), ООО «Иркутская нефтяная компания» (ИНК) и ЗАО «НК «Дулисьма».

В настоящее время нефтедобывающими компаниями региона проводится активная политика по освоению газовых запасов месторождений. За январь-июнь 2016 года добыча попутного газа снизилась на 27,8%.

Развитие горнодобывающей отрасли Иркутской области в значительной мере определяет активная деятельность крупнейших золотодобывающих компаний региона: ПАО «Полюс Золото» (АО «Первенец», АО «ЗДК «Лензолото» и ее дочерние организации), а также ОАО «Высочайший». Объем добычи и обогащения руд цветных металлов, кроме урановой и ториевой руд, за январь-июнь 2016 года снизился на 8,1% по отношению к аналогичному периоду 2015 года в связи с уменьшением производственных показателей на фоне снижения объема запасов эксплуатируемых месторождений. В настоящее время золотодобывающими компаниями региона ведутся проекты по наращиванию объемов добычи за счет расширения действующих и ввода новых мощностей. Индекс промышленного производства по виду деятельности за 1 полугодие 2016 года по полному кругу организаций сложился на уровне 97,1% (по крупным и средним предприятиям – 93,3%).

Данный вид экономической деятельности в Иркутской области представлен рядом системообразующих организаций отрасли: группа компаний «Янта» (ООО «Иркутский Масложиркомбинат», ОАО «Молоко», ЗАО «Ангарская птицефабрика»), ОАО «Мясокомбинат «Иркутский», СХ ОАО «Белореченское», ООО «Саянский Бройлер», СПК «Окинский», ОАО «Мясокомбинат «Ангарский», ОАО «Иркутский хлебозавод», ОА «Каравай», ОАО «Падунский хлебозавод», ООО «Пивоварня Хейнекен Байкал», СХПК «Усольский свиноплекс», ООО «Вода Байкала», ЗАО «Гелиос» и др.

Снижение объемов производства произошло по хлебу и хлебобулочным изделиям (9%), маргариновой продукции (8%), пиву (7%), сырам и продуктам сырным и колбасным изделиям (6%). Вместе с тем, увеличилось производство муки (на 9%), масла сливочного (на 1%). По кондитерским изделиям производство осталось на прежнем уровне.

В текстильном и швейном производстве за 1 полугодие 2016 года отмечается подъем на 5,5%. Увеличился пошив спецодежды (на 41%), юбок (на 4%). Производство белья постельного и трикотажных изделий снизилось на 33% и на 10% соответственно.

На территории Иркутской области действует порядка 1 500 лесозаготовительных и лесоперерабатывающих предприятий. Основная часть предприятий работает в сфере заготовки древесины и первичной переработки (лесопиление).

Крупными предприятиями в данном виде экономической деятельности являются филиал ООО «Илим-Тимбер», ОАО «Усть-Илимский ЛДЗ», ОАО «Усть-Илимский ДЗ», ООО «Транс-Сибирская Лесная Компания», ООО «ИВЛПС-Небельский ЛПХ», ООО ТМ «Байкал», ЗАО «ЛДК «Игирма» и др.

За январь-июнь 2016 года индекс промышленного производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева сложился по полному кругу организаций в 104,4% (крупным и средним – 105,2%) по сравнению с уровнем аналогичного периода 2015 года. Щепы технологической для производства целлюлозы выпустили больше на 15%, пиломатериалов – на 9%, блоков оконных – на 4%. Сократился выпуск древесностружечных плит – на 43%, фанеры клееной и блоков дверных – на 9%.

По сравнению с январем-июнем 2015 года увеличилось производство целлюлозы древесной на 6%, картона на – 4%, кроме того, увеличился выпуск печатной продукции: изданий – больше в 2,6 раз, газет – на 12%.

По итогам 1 полугодия 2016 года индекс промышленного производства в данном виде экономической деятельности составил 61,8% к соответствующему периоду прошлого года. Основное влияние на снижение индекса на 38,2% оказало остановка двух крупных предприятий отрасли - АО «Ангарский завод полимеров» и АО «Саянскхимпласт» (в течение 3,5 мес.). За 1 полугодие 2016 года выпуск этилена составил 20,6% к соответствующему периоду прошлого года, пропилена - 19,4%, ПВД - 18,4%. Производство пластмасс в первичных формах снизилось на 69%, соляной кислоты - на 68%. Объем отгруженной продукции предприятиями химической промышленности сложился на уровне 18 522,7 млн. рублей (78,5% к соответствующему периоду 2015 года).

В то же время отмечен рост в производстве лекарственных средств на 62%, преимущественно за счет роста производства на ОАО «Усолье-Сибирский химфармзавод» и удобрений минеральных на 3% на ОАО «Ангарский Азотно-Туковый завод».

В производстве прочих неметаллических минеральных продуктов выработка продукции за январь-июнь 2016 года снизилась на 2,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сократилось производство плит, панелей и настилов перекрытий и покрытий железобетонных на 52%, кирпича строительного неогнеупорного – на 48%, цемента – на 14%, стеклопакетов – на 2%. Выросло производство конструкций и деталей сборных железобетонных на 33%.

Уменьшение объемов производства строительной продукции обусловлено снижением объема работ по виду деятельности «строительство» на 7,5% до 28 671,4 млн. рублей за январь-июнь 2016 года к аналогичному периоду прошлого года.

К предприятиям по производству готовых металлических изделий относятся ООО «Промышленная металлургия», ОАО «Иркутский завод железобетонных конструкций», ЗАО «Профсталь», ЗАО «Метгетский завод металлоконструкций», ОАО «Центральный ремонтно-механический завод», АО «Восточно-Сибирский машиностроительный завод», ОАО «Шелеховский ремонтно-механический завод».

Прибыль организаций в данном виде деятельности за январь-май 2016 года составила 4 644,5 млн. руб., снизившись по отношению к показателю января-мая 2015 года на 48,3 % на фоне изменения конъюнктуры цен на мировых рынках.

Энергосистема Иркутской области входит в состав объединенной Энергосистемы Сибири и включает в себя 15 действующих тепловых электростанций (ТЭЦ) и 4 гидроэлектростанции (ГЭС), объединенных на параллельную работу электрическими сетями напряжением 500, 220 и 110 кВ.

За январь-июнь 2016 года тепловой энергии выработали на уровне прошлого года (100,1%), а электроэнергии меньше – на 1%.

За январь-июнь 2016 года по виду деятельности «Производство, распределение электроэнергии, газа и воды» отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по полному кругу предприятий на сумму 49 159,8 млн. рублей (109,1% к уровню аналогичного периода прошлого года). Рост объема отгруженной продукции, с учетом незначительного снижения физических показателей деятельности предприятий отрасли, обусловлен увеличением цен на 10,5% за январь-июнь 2016 года относительно аналогичного периода 2015 года, в том числе на оптовом рынке электроэнергии.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в июне 2016г. составил 5 503,0 млн. рублей, или 101,1 % к июню 2015г., за январь-июнь – 28 671,4 млн. рублей (92,5% по отношению к аналогичному периоду прошлого года), снижение вызвано замедлением темпов строительства объектов на фоне происходящих кризисных явлений.

В январе-июне 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 336,8 тыс. кв. метров общей площади жилья, в том числе предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 279,8 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 11 196,5 млн. рублей. Ввод составил 104,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-июнь 2015 года – 156,3%).

По оперативным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (далее - Иркутскстат) оборот розничной торговли в Иркутской области (далее - область) в январе - июне 2016 года составил 143 029 млн. руб. или 92,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - июне 2015 года – 141 808 млн. руб. и 91,9% соответственно).

Снижение физического объема оборота розничной торговли характерно для большинства регионов Сибирского федерального округа (далее – СФО) и объясняется сокращением покупательной способности денежных доходов населения. В январе - июне 2016 года по сравнению с тем же периодом 2015 года реальные располагаемые денежные доходы населения области снизились на 11,1%.

В расчете на душу населения оборот розничной торговли за отчетный период составил 9,9 тыс. рублей в месяц (в январе - июне 2015 года – 9,8 тыс. рублей). При номинальном росте показателя, его реальное содержание снизилось на 7,5%.

В структуре потребления населения сохраняется тенденция увеличения доли расходов на покупку продовольственных товаров, характерная для периода экономической и ценовой нестабильности. Так, в обороте розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в отчетном периоде составил 47,6% и увеличился по сравнению с январем - июнем 2015 года на 1,5 п.п. (январь - июнь 2015 года – 46,1%). При этом доля расходов на непродовольственные товары сократилась на 1,5 п.п. и составила 52,4% (январь - июнь 2015 года – 53,9%).

В отчетном периоде оборот розничной торговли на 95,8% формировался торговыми организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 4,2% (в январе - июне 2015 года – 96,0% и 4,0% соответственно).

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в отчетном периоде по большинству платных услуг отмечался рост объема реализации. Объем бытовых услуг, оказанных населению области через все каналы реализации, в январе-июне 2016 года составил 4 033 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 102,8% (в январе - июне 2015 года – 3 635 млн. руб. и 95,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населе-

нию в отчетный период выросла на 0,6 п.п. и составила 9,9% (январь - июнь 2015 года - 9,3%).

Наибольший объем бытовых услуг составляют услуги по техобслуживанию и ремонту транспортных средств, машин и оборудования (44,4%).

В отчетный период на региональном продовольственном рынке наблюдалось снижение уровня инфляции более чем в 2,0 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года. (с 1,1% до 0,5% в среднем в месяц).

По данным Иркутскстата сводный индекс потребительских цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) в области в июне 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103,0%, что ниже аналогичного показателя в целом по России (103,2%).

При этом, в июне по сравнению с маем текущего года рост цен на продовольственные товары в регионе составил 0,2%, что ниже, чем в трех из двенадцати регионов СФО (Омской и Кемеровской областях, Забайкальском крае).

Особое внимание Правительство Иркутской области уделяет контролю за динамикой цен на социально значимые продовольственные товары.

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в I полугодии 2016 года составил около 3 419,8 млн. долларов США. Таким образом, предварительные итоги внешне-торговой деятельности участников ВЭД в регионе в первом полугодии 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года свидетельствуют об уменьшении товарооборота на 18,8%.

Экспорт продукции Иркутской области составил около 2 981,3 млн. долларов США (83,4% к I полугодью 2015 года), в том числе экспорт в страны дальнего зарубежья – 2 783,4 млн. долларов США (86,0%), в страны СНГ – 197,9 млн. долларов США (увеличение на 122,4%). Таким образом, основной объем экспорта региона (почти 94%) приходится на страны дальнего зарубежья. Доля экспорта в ВТО составляет 87,2%. Основу экспорта Иркутской области формируют древесина и целлюлозно-бумажные изделия, металлы и изделия из них (в основном алюминий необработанный и проволока алюминиевая), топливно-энергетические товары (в основном нефть сырая и нефтепродукты сырые, уголь каменный), различные машины и оборудование, продукты химической промышленности, а также руды и концентраты железные.

Импорт зарубежных товаров в Иркутскую область за I полугодие 2016 года составил около 438,4 млн. долларов США (31,3% к I полугодью 2015 года), в том числе из стран дальнего зарубежья – 289,2 млн. долларов США (63,9%), из стран СНГ – 149,2 млн. долларов США (83,4%). Доля импорта в ВТО составляет 12,8%. Товарная номенклатура импорта представлена такими товарными группами как продукция химической промышленности (преимущественно оксид алюминия) и каучук, машины и оборудование, транспортные средства, а также топливно-энергетические товары (пек и кокс пековый), металлы и изделия из них, продукты питания и сельскохозяйственное сырье, товары народного потребления.

3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2015 г.¹⁹

Земельный фонд Иркутской области на 1 января 2015 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

¹⁹ источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2015 год

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 5 представлена Структура сделок с земельными участками в Иркутской области.

Таблица 5

Структура сделок с земельными участками в Иркутской области

Виды сделок	2013г.		2014г.		2015г.	
	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадьга.)	%	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
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 6 представлен объем совершенных сделок с земельными участками в г.Иркутске за период с ноября 2015г. по октябрь 2016 г.

Таблица 6

Объем совершенных сделок с земельными участками населенных пунктов

Вид объекта недвижимости	Кадастровый квартал	Площадь, кв.м.	Дата сделки	Цена сделки/предложения, руб.	Удельная цена сделки/предложения, руб./кв.м.	Назначение/Категория земель	Разрешенное использование	Субъект	Город	Количество объектов в сделке	Тип информации	Идентификатор записи
Земельный участок	38:36:000021	27,00	12.2015	1000,00	37,04	Земли населенных пунктов		Иркутская область	Иркутск	1	Сделка	647056645 9,00
Земельный участок	38:36:000002	421,00	12.2015	279400,00	663,66	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Иркутская область	Иркутск	1	Сделка	647115952 9,00

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,
- земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968,

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;

²⁰ см. п. 2.8.. настоящего Отчета.

- Рыночное ценообразование.

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

- 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 информации²¹ четкой динамики изменения цен, а, соответственно, и статистических данных относительно рыночной (справедливой) стоимости земельных участков коммерческого и производственного назначения, расположенных в г. Иркутске, нет. Представленная информация в основном относится к реализуемым на рынке земельным участкам, расположенным в Иркутском районе, предназначенным под индивидуальное жилищное строительство. Но стоит отметить, что земельные участки относятся к объектам недвижимости и, следовательно, изменение цен на рынке недвижимости – зданий, помещений и квартир, так же отражается и на рынке земельных участков.

В таблице 7 указана средняя цена 1 кв.м. земельных участков, предназначенных под коммерческое строительство расположенных в г. Иркутске²².

Таблица 7

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

Средняя цена на земельные участки в Иркутске в октябре 2016 г.	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске за месяц	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске с начала 2016 г.	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске за год
254 219 руб. за сотку	-2,59%	-5,03	+25,76%

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, величина торга находится в диапазоне от 14 до 23 %²³. Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

²¹ периодическая печать и аналитические Интернет-сайты.

²² на основании данных <http://www.rosrealt.ru/Irkutsk/cena>.

²³ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 3», стр. 118, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» – М.: Русская деловая литература, 2014 г.