


ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

 Филиппов Д.О.
Дата составления Отчета
«13» ноября 2015 г.

ОТЧЁТ № 15-511

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

Дата оценки: 13 ноября 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

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Задание на оценку.....	3
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности.....	3
1.3. Сведения о Заказчике.....	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках.....	4
1.5. Основные факты и выводы.....	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки.....	6
1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия.....	7
1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке.....	8
1.8.1. Метод прямого сравнения продаж.....	8
1.8.2. Метод выделения.....	10
1.8.3. Метод распределения.....	11
1.8.4. Метод капитализации земельной ренты.....	12
1.8.5. Метод остатка.....	12
1.8.6. Метод предполагаемого использования.....	13
1.9. Этапы проведения оценки.....	14
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиками, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	15
2.1. Описание объектов оценки.....	15
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	19
3.1. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2014 г.....	19
3.2. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Иркутске.....	19
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	27
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).....	27
4.2. Выбор объектов-аналогов.....	28
4.2.1. Описание корректировок.....	28
4.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах.....	29
4.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	29
5. СОЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	33
6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	33
7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	34
8. ПРИЛОЖЕНИЕ	34

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

Объекты оценки с указанием их месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959; ➤ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта 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» • площадь: 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
Характеристики объектов оценки:	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 (обременение) права – доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	выявленные ограничения (обременения) прав при оценке объекта оценки, учтены не были, поскольку обременение – доверительно управление не будет влиять на рыночную стоимость объекта оценки, так как при его реализации всегда будут рыночные условия
Цель оценки:	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар». ²
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	13 ноября 2015 г.
Дата составления Отчета:	13 ноября 2015 г.
Срок проведения оценки:	13 ноября 2015 г.
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объектов оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 55 от 13.11.2015 г. к нему
Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.,

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.

² связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.; • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными³ к применению при осуществлении оценочной деятельности. • Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, имеющие рекомендательный характер
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Договор добровольного страхования ответственности Оценщиков № 014 PIL-218700/2014, период страхования с 9 января 2015 г. по 8 января 2016 г.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович:	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом профессиональной переподготовки Ярославского института повышения квалификации руководящих работников и специалистов химической и нефтехимической промышленности ПП № 559353, выданный 25 августа 2003 г.; • Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации № 05-13-13 от 20 декабря 2013 г.; • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2105;

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

	<ul style="list-style-type: none"> • Договор (полис) обязательного страхования оценщика № 014-PII 243260/2015, выданный 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 11 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Филиппова Евгения Игоревна:	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом профессиональной переподготовки Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова ПП № 437239, выданный 30 октября 2001 г.; • Второе высшее образование в области оценки. Диплом о втором высшем образовании НОУ «Институт профессиональной оценки» г. Москва ВСВ 0855938, выданный 10 июня 2004 г., специализация «Оценка собственности»; • Член Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; • Договор (полис) обязательного страхования оценщика № 014-PII 243260/2015, выданный 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 17 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Объекты оценки с указанием его месторасположения:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959; ➤ земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 <p>расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева</p>	
Собственник объектов оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	13 ноября 2015 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер	Сравнительный подход:	105 863 514 рублей
	Доходный подход:	не применялся

38:36:000027:14959	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	105 863 514 рублей
Земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958	Сравнительный подход:	57 253 394 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	57 253 394 рублей
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограни- чительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно):	163 117 000 (Сто шестьдесят три миллиона сто семна- дцать тысяч) рублей, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – 105 864 000 (Сто пять миллионов восемьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей; • земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – 57 253 000 (Пятьдесят семь миллио- нов двести пятьдесят три тысячи) рублей. 	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. 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, раз-

⁴ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁵ ГК РФ (ст. 130).

дел II, п.5).

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

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

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

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

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

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

1.7. Сделанные допущения и ограничительные условия

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.11. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер земельных участков, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 55 от 13.11.2015 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 55 от 13.11.2015 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 объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, рыночная стоимость объектов оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
10. 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.

1.8. Обзор общепринятых подходов к оценке

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

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

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

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

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета затрат на воспроизводство или замещение улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

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

1.8.1. Метод прямого сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков и **прав аренды**, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не

занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

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

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

1.8.2. Метод выделения

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

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с

использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.3. Метод распределения

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

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

1.8.4. Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

1.8.5. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода⁶.

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 объекта 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. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-100627 от 27 октября 2011 г.;
4. Кадастровый паспорт земельного участка (выписка из государственного кадастра недвижимости) № 3800/601/11-100623 от 27 октября 2011 г.

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

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

рактических характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме⁷. Копии всех документов, используемых Оценщиками в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету⁸.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

2.1. Описание объектов оценки

Оцениваемыми объектами являются:

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

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

Оцениваемые земельные участки расположены в Свердловском районе г. Иркутска. Свердловский район – административная единица города Иркутска. Образован 21 ноября 1944 г. Свердловский район расположен на левом берегу Ангары. С центральной частью города он связан двумя мостами через реку Ангару (Глазковским и Академическим), а также плотиной ГЭС. Район является самым большим по 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 музыкальные школы, школа искусств № 10, детская музыкальная школа № 5 в Академгородке, где открыта первая в городе детская филармония, 11 детских клубов по месту жительства.

На территории района расположены:

- 24 учреждения культуры различного направления и форм собственности: музыкальные и художественные школы, 11 библиотек, два дома культуры, кинотеатры. На ул. Чайковского находится филиал музея истории города Иркутска. На ул. Мухиной – театр народной драмы, который возглавляет заслуженный артист России Михаил Корнев;
- 26 лечебных и лечебно-профилактических медицинских учреждений, а также муниципальных фармацевтических предприятия. Особое место среди медицинских учреждений занимает Иркутский филиал МНТК «Микрохирургия глаза. В микрорайоне Юбилейный находится крупнейший стационар города – Иркутская областная клиническая больница, в которой 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 здравоохране-

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

⁸ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.

ния 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. Иркутска⁹.

Схема 1



⁹ <http://maps.vandex.ru>

Описание оцениваемых земельных участков произведено на основании данных документов¹², представленных Заказчиком.

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

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

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

Таблица 1

**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 2

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

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

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

Наименование объекта 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.

Таблица 3

Реквизиты Собственника объектов оценки:

Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» Сибирский филиал ОАО «Балтийский банк» г. Новосибирск
р/с 40702810573000001886
к/с 30101810400000000893
ИНН 3808167888
БИК 042520893
ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

¹² см. Приложение к настоящему Отчету.

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 № 653794 от 16 ноября 2011 г и Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АД № 653795 от 6 ноября 2011 г.¹³, представленного Заказчиком, оцениваемые объекты имеют обременение – доверительное управление.

2.2. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

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

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

1. **Физическая возможность:** Объекты оценки представляют собой земельные участки, расположенные по адресу: г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева. Возможный вариант использования оцениваемых земельных участка исходя из физической осуществимости и месторасположения - **под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».**
2. **Юридическая разрешенность.** На дату определения стоимости объектов оценки, согласно данным документов¹⁴, предоставленных Заказчиком, оцениваемые объекты относятся к землям населенных пунктов, и имеют следующее разрешенное использование (назначение) – **под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».**
3. **Финансовая оправданность.** На взгляд Оценщиков, целесообразно использовать оцениваемые объекты 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 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 объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиками был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находятся Объект оценки – Иркутской области.

¹³ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь – август 2015 года¹⁵

Данные за август текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте – на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства обрабатывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале – на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад **промышленного производства** в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых – 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах – 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 0,9% (в апреле – рост на 1,0%).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года: с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента. Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

¹⁵ источник информации - <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BC%D0%B0%D0%B9+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=94f8cb4c-5611-446b-ad39-793bb5882f32>

Таблица 4

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

	2014 год		2015 год			
	январь	январь-май	апрель	май	май (с искл. сезон. и календ. факт. к апрелю)	январь-май
ВВП	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5	103,0	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3	95,9	95,2	92,4	-1,3	95,2
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9	93,5	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5	128,6	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата	102,1	103,7	90,4	92,7	0,6	91,2
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	32 272	31 078	34 377	34 400		32 685
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4	103,4	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3		152,8
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2		77,0
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

Промышленное производство за январь-май 2015 г. снизилось на 2,3% к соответствующему периоду 2014 года, что вызвано снижением обрабатывающих производств (на 4,1%), вклад которых в общее сокращение промышленного производства составил 2,3 процента. При этом прирост в добывающих производствах составил 0,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды осталось на уровне соответствующего периода прошлого года

В **сельском хозяйстве** сохраняются положительные темпы роста: прирост в январе-мае к соответствующему периоду 2014 года составил 3,3%, в том числе в мае – 2,7 процента.

По итогам января-мая текущего года оборот **розничной торговли** по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. сократился на 7,7% (январь-май 2014 г. – прирост на 3,4%). Одной из причин существенного снижения данного показателя является высокая база 2014 года, когда в марте, апреле и мае затраты россиян резко выросли относительно предыдущих месяцев (темпы прироста оборота непродовольственных товаров только в марте 2014 г. составили 7,6%, в апреле и мае – 4,5% соответственно). Рост продаж был обусловлен эскалацией политического кризиса, за которым последовали экономические санкции и связанное с этим ослабление рубля, в последующие периоды это стало сдерживающим фактором роста оборота розничной торговли.

С марта **потребительская инфляция** устойчиво замедляется. В мае инфляция снизилась до 0,4%, тогда как в начале года она составляла 3,5 процента. Траектория динамики цен в отдельных сегментах потребительского рынка определялась как фундаментальными, так и сезонными факторами. В мае рост цен относительно предыдущего месяца традиционно замедлился на продовольственные и непродовольственные товары. На услуги прирост обусловлен влиянием сезонных факторов.

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в мае 2015 г. составил 13,3 млрд. долл. США (57,6% к маю 2014 г.), из стран СНГ – 1,9 млрд. долларов США (61,5% к маю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-мае 2015 г. по сравнению с январем-маем 2014 года увеличилась на 0,5 п. пункта и составила 88,5%, стран СНГ – соответ-

венно уменьшилась.

В мае 2015 г. наблюдалось фронтальное сокращение объемов промышленного производства по широкому кругу секторов экономики. Сокращение наблюдалось как в торгуемых, так и в неторгуемых секторах. Индекс промышленного производства в мае сократился на 5,5% по отношению к маю прошлого года, в январе-мае – на 2,3 процента.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в мае 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,1%, в январе-мае 2015 г. – 100,2%. Индекс производства в мае 2015 г. по сравнению с маем 2014 г.

По виду деятельности «Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» составил 99,2%, по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических» – 98,0%, в январе-мае 2015 г. – 100,1% и 100,8% соответственно. С исключением сезонной и календарной составляющей объем промышленного производства в мае 2015 г. составил (-0,6%) по отношению к апрелю 2015 г. С исключением снятой сезонности динамика промышленного производства в мае 2015 г. выглядит более оптимистично, чем в апреле (-1,2%). Однако, отрицательная динамика промышленного производства наблюдается с начала текущего года, за исключением марта (0,0% к февралю).

Таблица 5

Динамика промышленного производства с исключением сезонного и календарного факторов в 2015 году, в % к предыдущему месяцу

	Янв-15	Фев-15	Март-15	Апр-15	Май-15
Производство – всего	-2,1	-0,8	0,3	-1,6	-0,6
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-0,6	0,1	-0,4	-0,1
Обрабатывающее производство	-2,2	-0,8	-7,4	-2,1	-0,7
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	0,1	-1,3	-1,1	0,7	-0,9

В январе-августе 2015 г., по расчетам Минэкономразвития России, производство основных видов первичных топливно-энергетических ресурсов снизилось по сравнению с январем-маем 2014 г. на 1,5% в основном за счет снижения добычи газа и выработки электроэнергии гидроэлектростанциями. Индекс добычи топливно-энергетических полезных ископаемых в мае 2015 г. составил 99,2% к соответствующему периоду 2014 года. При этом, исключив сезонный и календарный фактор, добыча топливно-энергетических полезных ископаемых в мае 2015 г. снизилась на 0,4% к уровню предыдущего месяца. Объем добычи нефти, включая газовый конденсат (далее нефть), в январе-мае 2015 г. вырос до 220,4 млн. т, при этом более половины вертикально-интегрированных нефтяных компаний и прочие производители сохраняют положительную динамику добычи нефти.

Снижение добычи в этот период отмечено у ОАО «НК «РуссНефть», ОАО «НГК «СЛАВНЕФТЬ», ОАО «НК «Роснефть».

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁶

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

- объем промышленного производства – 104,7%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 128,6%;
- оборот розничной торговли – 92,4%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 106,7%.

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 1 квартала 2015 года (104,7%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства.

Объем инвестиций в основной капитал за 1 квартал 2015 года составил 35,52 млрд. рублей или

¹⁶ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

128,6 % к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-марте 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 163,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 72,4 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 2765,4 млн. рублей. Ввод составил 163,5% к соответствующему периоду прошлого года (январь-март 2014 года к январю-марту 2013 года – 57,4%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 1 квартал 2015 года сложился на уровне 14 934,8 млн. рублей или 87% к январю-марту 2014 года.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - марте 2015 года составил 68448,0 млн. руб. или 92,4% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - марте 2014 года - 64334,6 млн. руб. и 99,5% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-марте 2015 года по оперативным данным составил 1720,6 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 87,7% (в январе - марте 2014 года - 1817,6 млн. руб. и 122,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 8,8% (январь - март 2014 года - 9,3%)

По данным Иркутскстата сводный индекс потребительских цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) в Иркутской области в марте 2015 года по отношению к февралю 2015 года составил 101,2%; по отношению к декабрю 2014 года - 108,1%, что ниже аналогичного показателя в целом по России (110,9%) и СФО (108,9%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 1 квартале 2015 года составил 1 818,6 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 13,1%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 1 квартала 2015 года составили 28 761,7 млн. рублей, что на 3 150,6 млн. рублей (+12,3%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 2 134,0 млн. рублей (+9,4%) и составили 24 785,0 млн. рублей или 86,2% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2015 года составило 26 382,5 млн. рублей, что на 1 551,2 млн. рублей (+6,2%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За I квартал 2015 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств на сумму 5 742,5 млн. рублей. Индекс производства составил 104,8%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные денежные доходы населения Иркутской области за I квартал 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составили 104,2 %.

В I квартале 2015 года темпы роста номинальных денежных доходов населения относительно аналогичного периода 2014 года составили 119,7 %, индекс потребительских цен – 114,9 %.

Среднемесячная заработная плата работников Иркутской области за январь-февраль 2015 года составила 30 250,6 руб., что на 4,4 % выше, чем за аналогичный период 2014 года.

По состоянию на 1 апреля 2015 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области (далее – ОГКУ ЦЗН) 25 401 человек ищущий работу, из них 24 614 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 апреля 2015 года составила 17 912 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 апреля 2015 года составил 1,4 % (на 1 апреля 2014 года – 1,5 %).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 апреля 2015 года составил 0,5 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 апреля 2014 года – 0,9 человек)

3.3. Краткий обзор сделок купли-продажи на рынке земельных участков Иркутской области в 2014 г.¹⁷

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

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 18 955 677,67 га (94% от площади всех сделок, совершенных в 2013), права аренды выкуплены на земельных участках площадью 969485,78 га и продано 1555,9 га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

За 2013 год на территории Иркутской области было совершено 95 107 сделок на площади 20042986,33 га, в том числе 48 157 сделок (19 926 719,35 га) с государственными и муниципальными землями и 46 950 сделок (116 266,98 га) 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 1 555,9 га), при этом 318 земельных участков площадью 110,35 га 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 6 представлена Структура сделок с земельными участками в Иркутской области.

Таблица 6

Структура сделок с земельными участками в Иркутской области

Виды сделок	2011г.		2013г.		2013г.	
	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%	Кол-во сделок, ед. (площадь, га.)	%
Всего	69 379 (18591723,49)	100	71 980 (21636726,72)	100	95 107 (20042986,3)	100
в том числе:						
1. Аренда государственных и муниципальных земель	13 424 (13637167,1)	73,3	38 126 (16534265,8)	76,2	39 344 (18955677,67)	94,6
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 (25 262,16 га) 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

¹⁷ источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2013 год

ми 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 – 7729 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 7 представлен объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости.

Таблица 7

Объем совершенных сделок с земельными участками и иными объектами недвижимости

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

3.4. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Оцениваемыми объектами являются:

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

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

Объекты оценки согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования¹⁸ предназначены под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».

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

¹⁸ 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: желательно право собственности;
- Близость коммуникаций;
- Рыночное ценообразование.

Кроме того, на стоимость земельного участка влияет его назначение: сельскохозяйственное и несельскохозяйственное (коммерческое, промышленное). Соответственно, исходя из назначения, существует два вида пользователей 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 информации¹⁹ четкой динамики изменения цен, а, соответственно, и статистических данных относительно рыночной стоимости земельных участков коммерческого и производственного назначения, расположенных в г. Иркутске, нет. Представленная информация в основном относится к реализуемым на рынке земельным участкам, расположенным в Иркутском районе, предназначенным под индивидуальное жилищное строительство. Но стоит отметить, что земельные участки относятся к объектам недвижимости и, следовательно, изменение цен на рынке недвижимости - зданий, помещений и квартир, так же отражается и на рынке земельных участков.

В таблице 8 указана средняя цена 1 кв.м. земельных участков, расположенных в г. Иркутске²⁰.

¹⁹ периодическая печать и аналитические Интернет-сайты.

²⁰ на основании данных <http://www.rosrealt.ru/Irkutsk/cena>.