

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

Таблица 6

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

Средняя цена на земельные участки в Иркутске в апреле 2016 г.	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске за месяц	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске с начала 2015 г.	Изменение цены на земельные участки в г. Иркутске за год
185 492 руб. за сотку	-19.86%	-30.71%	+21.5%

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 13 до 15 %²³. Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

Рыночная стоимость земельных участков определялась исходя из наиболее эффективного их использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате которого расчетная величина рыночной стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков в г. Иркутске и Иркутском районе, нами не было найдено достаточно фактов сдачи в аренду земельных участков аналогичных по назначению, поэтому нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящей работы.

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.

Применение затратного подхода для оценки рыночной стоимости земельных участков носит весьма спорный характер, а для определения рыночной стоимости их производной, некорректно во все.

В данном случае, при оценке рыночной стоимости земельных участков использовался сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж), так как именно метод прямого сравнения продаж отражает реальные рыночные цены на аналогичные земельные участки и является «зеркалом» конъюнктуры рынка земельных участков.

4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

При применении этого метода рыночная стоимость объектов оценки – земельных участков, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что рыночная стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемыми объектами. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

Применение метода прямого сравнения продаж в большинстве случаев включает следующие этапы:

- Анализ рыночной среды данного типа недвижимости, который включает изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости по региону, обработку информации по объектам-аналогам, подробное исследование рынка аналогичных объектов недвижимости.
- Выбор единиц сравнения объектов.
- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной стоимости земельного участка.

4.2. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении объектов оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу²⁴. Нами проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в г. Иркутске и по данным информации базы интернет, были выявлены объекты, основные характеристики которых совпадают с характеристиками оцениваемого земельного участка. Характеристики выбранных объектов-аналогов представлены в таблице 7.

Таблица 7

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Категория земель	Разрешенное использование	Обоснование (источник информации)	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.
1	28.04.2016	земли населенных пунктов	для объектов общественно-делового значения	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.5_sot_izhs_772870493	г Иркутск, Правобережный района, перекресток ул Тимирязева и ул Грязнова	1 548	22 700 000	14 664
2	12.05.2016	земли населенных пунктов	для объектов общественно-делового значения	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_671110016	г Иркутск, Свердловский район, ул Гоголя, 86	1 200	15 000 000	12 500

4.2.1. Описание корректировок

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

- вид объекта недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;

²⁴ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

1. **Процентные корректировки** всегда вносятся первыми – к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся **денежные корректировки**, последовательность которых не имеет значения.
3. Если корректировки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как **абсолютные денежные**, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

4.2.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

В данном случае при использовании метода прямого сравнения продаж для расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка ряд корректировок равен нулю, а именно:

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

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

3. **Корректировка на дату оценки.** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют близкие даты оценки и предложения, поэтому корректировка на дату оценки нами не применялась.
4. **Корректировка на категорию земель.** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги относятся к одной категории земель – земли населенных пунктов, поэтому данная корректировка нами не применялась.
5. **Корректировка на разрешенное использование (назначение).** Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, поэтому данная корректировка нами не применялась.
6. **Корректировка на масштаб (площадь).** Оцениваемые земельные участки и все объекты-аналоги отличны по площади, но корректировка на масштаб (площадь) нами не вносилась, так как земельные участки большей площади делимы и могут быть реализованы по частям.

4.2.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах

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

- 1. Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцами было установлено, что в отношении объектов-аналогов возможен торг. Величина корректировки понижающая, определенная исходя из реальных скидок на рынке недвижимости, которая была принята на среднем уровне 14%.²⁵
- 2. Корректировка на месторасположение.** Оцениваемые земельные участки расположены в Свердловском районе г. Иркутска, так же как и объект-аналог № 2, цена которого не корректировалась, а объект-аналог № 1 находится в Правобережном районе г. Иркутска. В ходе проведения анализа рынка было выявлено, что одним из ценообразующих факторов является месторасположение объектов недвижимости относительно районов г. Иркутска, на основании этого была рассчитана корректировка на месторасположение. При этом величина корректировки на месторасположение может быть рассчитана исходя из соотношения цен 1 кв.м. жилой недвижимости, расположенной в разных районах г. Иркутска. В основу расчета корректировки на месторасположение были положены данные, опубликованные на сайте Реалтивижн <http://www.realtyvision.ru/analytics/2222/>. В таблице 8 представлен расчет корректировки на месторасположение.

Таблица 8

Расчет корректировки на месторасположение

Месторасположение	Цена 1 кв. м. жилой Недвижимости, тыс. руб.	Корректировка на месторасположение
г. Иркутск, Свердловский район	52 094,51	
г. Иркутск, Правобережный район	57 310,51	-9,10%

Расчет рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблицах 9 и 11. Рыночная стоимость 1 кв.м. оцениваемых была определена как средневзвешенная величина от скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

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

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

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

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

Определение удельных весов при расчете рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблицах 10 и 12.

Таблица 9

Результат проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959

Наименование	Земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.		22 700 000	15 000 000
Дата	13.05.2016	28.04.2016	12.05.2016
Площадь участка, кв.м.	9 578	1 548	1 200
Цена за 1 кв.м. площади, руб.		14 664	12 500
Необходимые корректировки			
Корректировка на торг			

²⁵ см. п. 3.3 настоящего Отчета.

Величина корректировки на торг		-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 611	10 750
Корректировка на месторасположение			
Месторасположение	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	г. Иркутск, Правобережный района, перекресток ул. Тимирязева и ул. Грязнова	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Гоголя, 86
Величина корректировки на месторасположение		-9,10%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	11 083	11 463	10 750
удельный вес		0,467	0,533
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, руб.	106 151 923		

Таблица 10

Расчет удельных весов

Наименование	Земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
близость по месторасположению		2	3
близость по масштабу		2	2
близость по разрешенному использованию		3	3
итого	15	7	8
удельный вес		0,467	0,533

Таблица 11

Результат проведенных корректировок и расчет рыночной стоимости земельного участка площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958

Наименование	Земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб		22 700 000	15 000 000
Дата	13.05.2016	28.04.2016	12.05.2016
Площадь участка, кв м	5 180	1 548	1 200
Цена за 1 кв.м. площади, руб		14 664	12 500
Необходимые корректировки			
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-14,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		12 611	10 750
Корректировка на месторасположение			
Месторасположение	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Костычева	г. Иркутск, Правобережный района, перекресток ул. Тимирязева и ул. Грязнова	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Гоголя, 86
Величина корректировки на месторасположение		-9,10%	0,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	11 083	11 463	10 750
удельный вес		0,467	0,533
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, руб.	57 409 372		

Таблица 12

Расчет удельных весов

Наименование	Земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
близость по месторасположению		2	3
близость по масштабу		2	2
близость по разрешенному использованию		3	3

итого	15	7	8
удельный вес		0,467	0,533

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объектов недвижимости, 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, по состоянию на дату оценки – 13 мая 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

163 561 000 (Сто шестьдесят три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:

- земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – 106 152 000 (Сто шесть миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей;
- земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – 57 409 000 (Пятьдесят семь миллионов четыреста девять тысяч) рублей.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что методы затратного и доходного подхода не применялись, то рыночная стоимость оцениваемых земельных участков была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). Так как рыночная стоимость объектов оценки была определена только с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), то при определении итоговой рыночной стоимости объектов оценки, удельный вес, присваиваемый сравнительному подходу равен 100%.

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная стоимость объектов недвижимости, 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, по состоянию на дату оценки – 13 мая 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁶, составляет (округленно):

163 561 000 (Сто шестьдесят три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча) рублей, в том числе:

- земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 – 106 152 000 (Сто шесть миллионов сто пятьдесят две тысячи) рублей;
- земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 – 57 409 000 (Пятьдесят семь миллионов четыреста девять тысяч) рублей.

Оценщик



Е.И. Филиппова

Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов

Д.О. Филиппов

²⁶ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный Отчет Оценщики настоящим заявляют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем Отчете, нами проверены, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются принятыми нами предположениями, существующими ограничительными условиями и допущениями, являются частью настоящего Отчета, и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоят в родстве, не имеют никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета, владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.
4. Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.
5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.

7. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2. – М.: Инфра-М, 1996г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
7. Федеральный стандарт оценки № 4 (ФСО № 4), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.
8. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г.
9. Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО в части, не противоречащей ФСО №№ 1-3
10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
11. Постановление Правительства Иркутской области «О внесении изменений в постановление Правительства Иркутской области от 15 ноября 2013 г. № 517-пп» № 239-пп от 5 мая 2014 г.
12. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объекта при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
13. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
14. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
15. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
16. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объекта недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
17. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
18. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
19. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
20. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
21. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
22. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верхозина; - М.: ОО «Российское общество Оценщиков», 2002. – 238с.
23. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
24. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объекта недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
25. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.
26. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело Лтд», 1995 г.
27. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.
28. С.В. Грибовский, С.А. Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества». Москва «Финансы и статистика» 2008 г.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ

https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15.5_sot_izhs_77287049

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

Участок 15.5 сот. (ИЖС)

Размещено 28 апреля в 21:08 [✕ Редактировать](#) [закрыть](#) [поднять объявление](#)

Просмотров всего 97 сегодня 10



Продайте участок быстрее!

- Премью-размещение [120 руб](#)
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг [1200 руб](#)

Готовый бизнес от 91900.
Всего 1 кв.м. может принести Вам 150 тысяч руб. ежемесячно!
Бизнес-план!

Пилки Scholl за 650р!
Оригинал. Ликвидация склада.
Быстрая доставка по всей России.
Спешите!

Солнцезащитные очки SPY+
Хит лета 2016! Скидка 50%! Ассортимент 1+1=3!

Цена: **22 700 000 руб.**

Агентство: АН "Альвис-Риэлти" на Avito с апреля 2015

Контактное лицо: Ирина Валерьевна

☎ 8 914 896-5967 [✉ Написать сообщение](#)

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

Город: Иркутск

Адрес: р-н Правобережный, Грязнова, 21А, Тимирязева



Продам участок 15.5 сот. земли поселений (ИЖС) в черте города

Участок для Вашего бизнеса в Историческом Центре Иркутска. Продаю участок в самом центре города угол ул. Грязнова и ул. Тимирязева. Категория земель - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - для объектов общественно-делового назначения. Возможны различные варианты расчета, технику не рассматриваем. Документы готовы. Подробности по телефону.

https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._promnaznachenie

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

Объявления Магазины Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё

Земельные участки

Все объявления в Иркутске [Недвижимость](#) [Земельные участки](#) [Продажи](#) [Промышленность](#) [В каталог](#) [Следующее](#)

Участок 12 сот. (промназначения)

Размещено сегодня в 07:39 [✎](#) [✎](#) Редактировать закрыть поднять объявление

Просмотров всего 3455, сегодня 22



Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение [СМОТРЕТЬ](#)
- Сделать VIP-объявление
- Вызвать объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг [МЗР](#)

Готовый бизнес от 91 900.
Всего 1 кв.м может принести Вам 150 тысяч руб ежемесячно!
Близко к!

clerk-fang.ru

Солнцезащитные очки SPY+
Хит лета 2016! Скидка 50%! Акция 1+1=3!

spy.dostavka2.me

Кровать-машинка. 4 900 р!
Скидка 3 000 руб. От производителя.
Без предоплаты. Доставка до двери!

travelsk.ru

Цена **15 000 000 руб.**

Продавец **Евгений**

[☎ 8 \(02\) 577-43-81](#) [✉ Написать сообщение](#)

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

Город Иркутск, р-н Свердловский

Продам участок 12 сот., земли промназначения, в черте города

Продаю земельный участок, Ул. Гоголя, 1-я линия, 12 соток, возможно расширение. Кадастровый номер 38:38:000033:3255. Рядом большой жилой сектор, разрешенное использование - строительство административного здания, высота строения 55 метров, разрешено строительство по границе участка (без отступов) (получен град. план). Подойдет под строительство супермаркета, офисного здания, фитнес центра, здания многоуровневой авто-парковки, ресторана, рядом большой жилой сектор, бассейн Илумауд ИргУПС

Номер объявления: 871110016

[✉ Написать продавцу](#) [👍 В избранное](#) [👁 Показаться](#) [👤 Поправиться](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#) [📧](#)

Похожие объявления

Участок 100 сот р-н Правобережный 15 000 000 р.	Участок 100 сот р-н Ленинский 14 000 000 р.	Участок 2 га р-н Ленинский 15 000 000 р.	Участок 12 сот 12 км до города 16 000 000 р.	Участок 73.37 га р-н Свердловский 17 000 000 р.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "16" ноября 2011 года

Документы-основания: • Акт приема-передачи от 30.01.2009

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

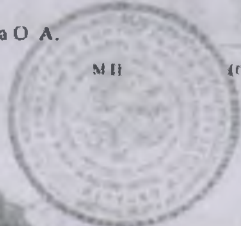
Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист", общая площадь 9 578 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул Костычева

Кадастровый (или условный) номер: 38-36-000027-14959


Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 38-38-01/186/2011-283

Регистратор Фалеева О. А.

 М П *О.А. Фалеева*
(подпись)

38 АА 653794

7.


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

Дати выдачи: "16" ноября 2011 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Байкал Стар" от 20.11.2008, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1311-75409899 от 20.11.2008

- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-2
- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-3
- Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-1
- Акт приема-передачи от 30.01.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

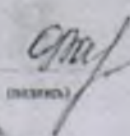
Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист", общая площадь 5 180 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костычева


Кадастровый (или условный) номер: 38.36.000027:14958

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 2011 года сделана запись, регистрации № 38-38-01/186/2011-281

Регистратор Фалеева О. А.


М.П. (подпись)

38.АА. 653795



Федеральное бюджетное учреждение "Кадестровая палата" по Иркутской области

(наименование органа кадастрового учета)

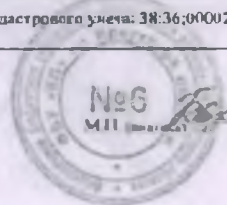
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

27.10.2011 № 3800.601.11-100627

1	Кадастровый номер	38:36:000027:14959	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера	38:36:000027:1936	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.10.2011				
7	Местоположение: устанавливается относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костычева						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда Земли запаса Категория не установлена	
8.2	---						
9	Разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист"						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ---						
11	Площадь: 4578 +/- 34 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.) 44598807.64	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²) 4656.38	14	Система координат: МСК-38, зона 3
15	Сведения о правах: ---						
16	Особые отметки: ---						
17	---						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на обременяемые земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 38:36:000027:14958, 38:36:000027:14959, 38:36:000027:14960, 38:36:000027:14961				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 38:36:000027:1936				

Заместитель территориального органа по Иркутску и Иркутскому району
(наименование должности)



Е.А. Борисова
(подпись фамилия)

№ 1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (наименование государственной кадастровой территории)

27.10.2011 № 30:05:001.11-1006/27

1	2	3	4	5	6
1	Кадастровый номер 36:26:006027:14959 Площ (участок, кадастр) земельного участка	1	Лист № 2	3	Всего листов 4

5 Масштаб 1:1500

Учредитель документа —

Е.А. Борозова
(подпись, печать)

Земельный участок от кадастра № 36:26:006027:14959
(наименование участка)

Федеральное бюджетное учреждение "Кadaстровая палата" по Иркутской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственном кадастре недвижимости)

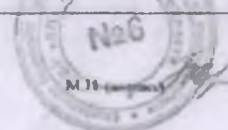
В.1

27.10.2011 № 38:06:001.11-100623

1	Кадастровый номер	38:36:000027:14958	2	Лист № 1	3	Всего листов	2	
Общие сведения								
4	Предыдущие номера	38:36:000027:1936	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.10.2011				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костычева							
8	Категория земель							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, размещения объектов телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	---							
9	Разрешенное использование: вод. эксплуатацию стадиона "Автомобилист"							
10	Фактическое использование: характеристика деятельности							
11	Площадь	12	Кадастровая стоимость (руб.)	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	14	Система координат	
	5180,72 кв. м		24120048,40		4656,38		МСК-38, зона 1	
15	Сведения о правах: ---							
16	Особые отметки: ---							
17	---							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 38:36:000027:14958, 38:36:000027:14959, 38:36:000027:14960, 38:36:000027:14961					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ---					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 38:36:000027:1936					

Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району

(наименование должности)




Е.А. Борисова

(подпись, фамилия)

И.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдана в соответствии с кадастра недвижимости)
27.10.2011 № 3800/001/11-11-100621

1	2	3	4
Кадастровый номер 38.36.0080274.0058 Иван (Иванов, Иван) земельный участок			Всего листов 2



5 Масштаб 1:500



Департамент кадастрового отдела по городу, району и Московской области
(подпись)

Е.А. Беднова
(подпись, печать)



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
 дата включения в реестр

2105
 № документа реестра

Филиппов Дмитрий Олегович

Паспорт 2503 776497, выдан Свердловским ГУИД г. Иркутск 10.05.2003 г.,
 код подразделения 362-003, зарегистрирован г. Иркутск, ул. Лермонтова,
 д. 33, кв. 12

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
 НП «СМАОс»



Н.Н. Бабичева



КОПИЯ ВЕРНА

ООО «Десоф-Консалтинг»
 Директор Филиппов Д.О.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
дата включения в реестр

2104
№ соглашения в реестре

Филиппова Евгения Игоревна

Паспорт 2503 778494, выдан Свердловским ЮИД г. Иркутск 10.05.2003 г.,
код подразделения 362-003, зарегистрирована: г. Иркутск, ул. Ломоносова,
д. 9, кв. 41

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н. Бабичева

КОПИЯ ВЕРНА

ООО Десоф-Консалтинг

ПОЛИС № 4891K776/00013/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4891K776/00013/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»

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

Нерезидент

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай: возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

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

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

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: РФ

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

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

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

Страховщик:

Ф.И.О. Филиппов Д.О.
На основании _____

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.

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

ООО «Десоф-Консалтинг»

ПОЛИС № 4891R/776/00015/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00015/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2008, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

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

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

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

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

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

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

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен.

Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
Ф.И.О. Десоф-Консалтинг
На основании лицензии № 3651/15 от 25.05.2015

Страхователь: _____

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.



СМАО

СЕРТИФИКАТ

28.09.2009г
Дата выдачи

0109
номер

КОЛТУМ ВЕРРА
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»

ИНН 3809078765

Соответствует требованиям статьи 15.1
Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
(ред. от 17.07.09 с изм. от 12.07.09)

Генеральный директор СМАО



Ю.В. Усова

Прочитано и проинформировано
Филиппов Д.О.
Дата: *28.09.2009г.*
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»
Д.О. Филиппов

ООО «Десоф-Консалтинг»