

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

Рыночная (справедливая) (справедливая) 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 (справедливой) 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.

Применение затратного подхода для оценки рыночной (справедливой) стоимости земельных участков носит весьма спорный характер, а для определения рыночной (справедливой) стоимости их производной, некорректно вовсе.

В данном случае, при оценке рыночной (справедливой) 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 (справедливая) стоимость объектов оценки – земельных участков, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что рыночная (справедливая) 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 (справедливой) 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 (справедливой) 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 оцениваемых земельных участков. Характеристики выбранных объектов-аналогов представлены в таблице 8.

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

Таблица 8

Характеристики объектов-аналогов

№	Дата	Категория земель	Разрешенное использование	Обоснование (источник информации)	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. 1 кв.м.	Кадастровый номер
1	25.10.2016	земли населенных пунктов	для объектов общественно-делового значения	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_81_4630828	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Академическая	1 542	13 000 000	8 431	38:36:000027:93 2
2	26.10.2016	земли населенных пунктов	для объектов общественно-делового значения	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniya_67_1110016	г. Иркутск, Свердловский район, ул. Гоголя, 86	1 177	12 358 500	10 500	38:36:000033:32 55

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;
- 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 (справедливой) стоимости оцениваемых земельных участков 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 месторасположение.** Оцениваемые земельные участки расположены в Свердловском районе г. Иркутска, так же как и объекты-аналоги, соответственно их цены не корректировались.

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 уровне **23%**.²⁵
2. **Корректировка на масштаб (площадь).** В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и все объекты-аналоги отличаются между собой по площади, нами было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на основе статистического исследования²⁶. Коэффициенты корректировки удельной стоимости земельного участка в зависимости от его площади представлены в таблице 9.

Таблица 9

Поправки на эффект масштаба

эффект масштаба к ценам зем. участков			
Площадь ЗУ, га			Козф.
мин	макс	среднее	
0,1	0,5	0,3	1,0000
0,5	1	0,8	0,9035
1	5	3,0	0,8335
5	10	7,5	0,7465
10	25	17,5	0,6860

Зависимость стоимости земельного участка от его площади, отражена на графике 1.

²⁵ см. п. 3.3. настоящего Отчета.

²⁶ источник информации <http://consalt.ucoz.com> «Корректировки к ценам продажи объектов недвижимости» категория раздела: Оценка земельных участков.

График 1



Наиболее точно (коэффициент поправки) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 3,17 \times S^{-0,10}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\%$$

, где:

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки представлен в таблицах 10, 12 и 14. Рыночная (справедливая) 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 вышеуказанным 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 (справедливой) стоимости объектов оценки представлен в таблицах 11, 13 и 15.

Таблица 10

Результат проведенных корректировок и расчет рыночной (справедливой) 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.		13 000 000	12 358 500
Дата		25.10.2016	26.10.2016
Площадь участка, кв.м.	9 578	1 542	1 177
Цена за 1 кв.м. площади, руб.		8 431	10 500
Необходимые корректировки			
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-23,00%	-23,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		6 492	8 085
Корректировка на масштаб			
Площадь земельного участка кв.м.	9 578	1 542	1 177
Величина корректировки на месторасположение		-16,69%	-18,91%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	6 442	5 408	6 556
удельный вес		0,538	0,538
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, (округленно) руб.	61 701 881		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, руб.	62 000 000		

Таблица 11

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		3	2
близость по масштабу		1	2
близость по разрешенному использованию		3	3
итого	14	7	7
удельный вес		0,538	0,538

Таблица 12

Результат проведенных корректировок и расчет рыночной (справедливой) 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.		13 000 000	12 358 500
Дата		25.10.2016	26.10.2016
Площадь участка, кв.м.	5 180	1 542	1 177
Цена за 1 кв.м. площади, руб.		8 431	10 500
Необходимые корректировки			
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-23,00%	-23,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		6 492	8 085
Корректировка на масштаб			
Площадь земельного участка кв.м.	5 180	1 542	1 177
Величина корректировки на масштаб (площадь)		-11,41%	-13,77%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	6 314	5 751	6 971
удельный вес		0,538	0,462
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, руб.	32 707 383		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж (округленно), руб.	33 000 000		

Таблица 13

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		3	2
близость по масштабу		1	1
близость по разрешенному использованию		3	3
итого	13	7	6
удельный вес		0,538	0,462

Таблица 14

Результат проведенных корректировок и расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968

Наименование	Земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Цена, руб.		13 000 000	12 358 500
Дата		25.10.2016	26.10.2016
Площадь участка, кв.м.	39 479	1 542	1 177
Цена за 1 кв.м. площади, руб.		8 431	10 500
Необходимые корректировки			
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-23,00%	-23,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		6 492	8 085
Корректировка на масштаб			
Площадь земельного участка кв.м.	39 479	1 542	1 177
Величина корректировки на месторасположение		-27,69%	-29,62%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	5 154	4 694	5 690
удельный вес		0,538	0,462
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, руб.	203 459 764		
Рыночная стоимость оцениваемого объекта полученная по методу прямого сравнения продаж, (округленно) руб.	204 000 000		

Таблица 15

Расчет удельных весов

Наименование	Земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
близость по месторасположению		3	2
близость по масштабу		1	1
близость по разрешенному использованию		3	3
итого	13	7	6
удельный вес		0,538	0,462

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная (справедливая) 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 – 9 ноября 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

298 000 000 (Двести девяносто восемь миллионов) рублей,

в том числе:

- земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 –
62 000 000
(Шестьдесят два миллиона) рублей;
- земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 –
33 000 000
(Тридцать три миллиона) рублей;
- земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968 –
203 000 000
(Двести три миллиона) рублей

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

В результате выполненных расчетов нами получена рыночная (справедливая) 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 – 9 ноября 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁷, составляет (округленно):

298 000 000 (Двести девяносто восемь миллионов) рублей,

в том числе:

- земельный участок, площадью 9 578 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14959 –
62 000 000
(Шестьдесят два миллиона) рублей;
- земельный участок, площадью 5 180 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14958 –
33 000 000
(Тридцать три миллиона) рублей;
- земельный участок, площадью 39 479 кв.м., кадастровый номер 38:36:000027:14968 –
203 000 000
(Двести три миллиона) рублей

Оценщик



Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов

²⁷ 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 (справедливой) 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 (справедливая) 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 (справедливой) 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 Оценщикиов», 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.

8. ПРИЛОЖЕНИЕ


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ

Регистратор Фалеева О. А.  (подпись)

38 АД 653794



Федеральное бюджетное учреждение "Кадстровая палата" по Иркутской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
27.10.2011 № 38:06:00111-100627

В.1

1	Кадастровый номер: 38:36:000027:14959	2	Лист №1	3	Всего листов: 2			
Общие сведения								
4	Предельные номера: 38:36:000027:1936	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.10.2011						
5	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, 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	иное: _____							
9	Разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист"							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____							
11	Площадь: 9578 +/- 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	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							

Е.А. Богданова
(инициалы, фамилия)



Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

1	Кадастровый номер: 38:36:000027:14959 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 4	3	Всего листов: 2
---	--	---	----------	---	-----------------

4

5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —	
---	----------------	-------------------	--



Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(полномочные должности)

Е.А. Борисова
(инициал, фамилия)

Федеральное бюджетное учреждение "Кадastroвая палата" по Иркутской области
(замещающее органы кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
27.10.2011 № 38:06/001/11-1/00623

В.1

1	Кадастровый номер 38.36.000027.14958	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2			
4	Общие сведения							
5	4 Предыдущие номера: 38.36.000027.1936							
6	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 27.10.2011							
7	7 Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Костычева							
8	8 Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь							
9	9 Разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист"							
10	10 Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	11 Площадь: 5180+/±25 кв. м	12 Кадастровая стоимость (руб.): 24120048.40	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 4656.38	14 Система координат: МСК-38, зона 3				
15	15 Сведения о правах: —							
16	16 Общие отметки: —							
17	17 —							
18	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							



Е.А. Борисова
(инициалы, фамилия)

Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(наименование должности)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (владельца и государственного кадастра недвижимости)

27.10.2011 № 3800/001/11-100623

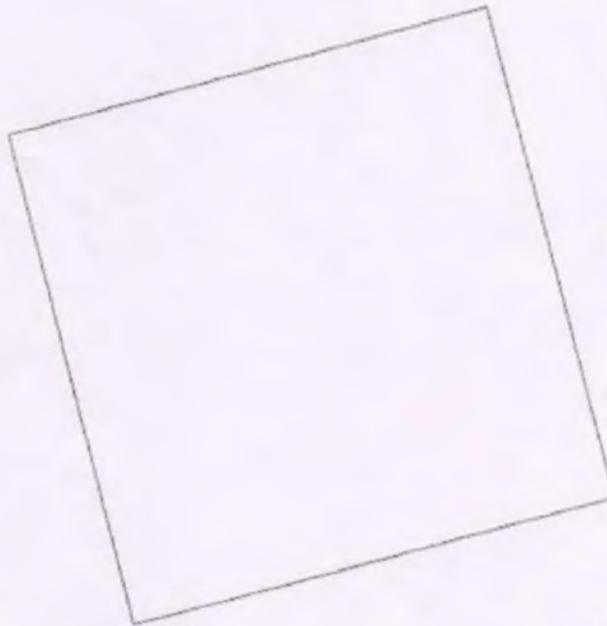
1 Кадастровый номер 38.36.000027.14958

План (чертеж, схема) земельного участка

2 Лист № 2

3

Всего листов 2



4

5 Масштаб 1:800

Условные знаки: —



Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(полное наименование должности)

Е.А. Борисова
(подпись, фамилия)


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "26" декабря 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 39 479 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, г.Иркутск, ул.Костычева

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000027:14968

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" декабря 2011 года сделана запись регистрации № 38-38-01/199/2011-609

Регистратор Фалеева О. А.  *Фалеева*
Подпись

38 АД, 671162

В.1

Федеральное бюджетное учреждение "Кадастровая палата" по Иркутской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
07.12.2011 № 3800/601/11-115637

1	Кадастровый номер: 38:36:000027:14968	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3			
Общие сведения								
4	Предельные номера: 38:36:000027:1935, 38:36:000027:14960	6				Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 07.12.2011		
5	—							
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, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—							
9	Разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автотобилист"							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 39479+/70 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 183829226	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 образованные земельные участки							
	18.1	Номера образованных участков: 38:36:000027:14968						
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 38:36:000027:1935, 38:36:000027:14960							



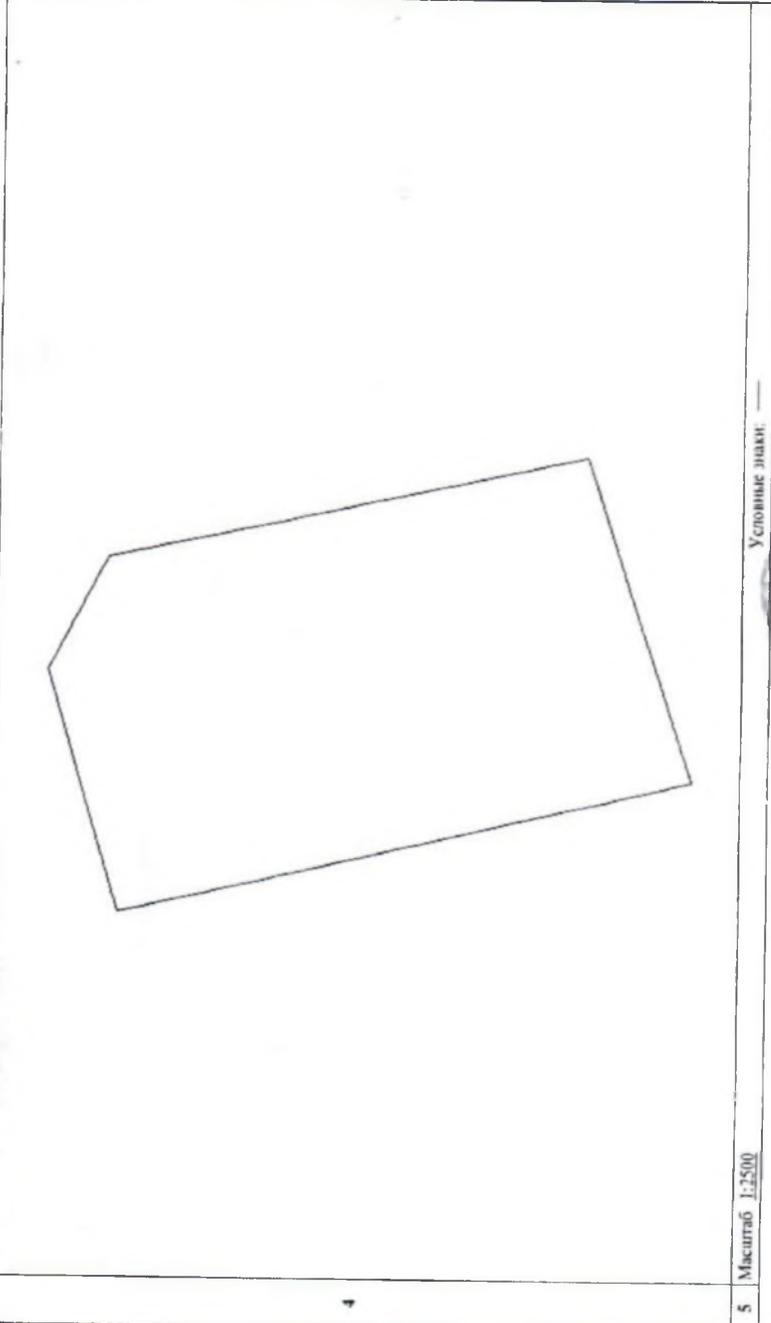
Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(наименование должности)

Е.А. Борисова
(инициалы, фамилия)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
07.12.2011 № 38:00/601/11-115637

1	Кадастровый номер 38:36:000027:14968 План (чертеж, схема) земельного участка	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
---	---	---	----------	---	-----------------



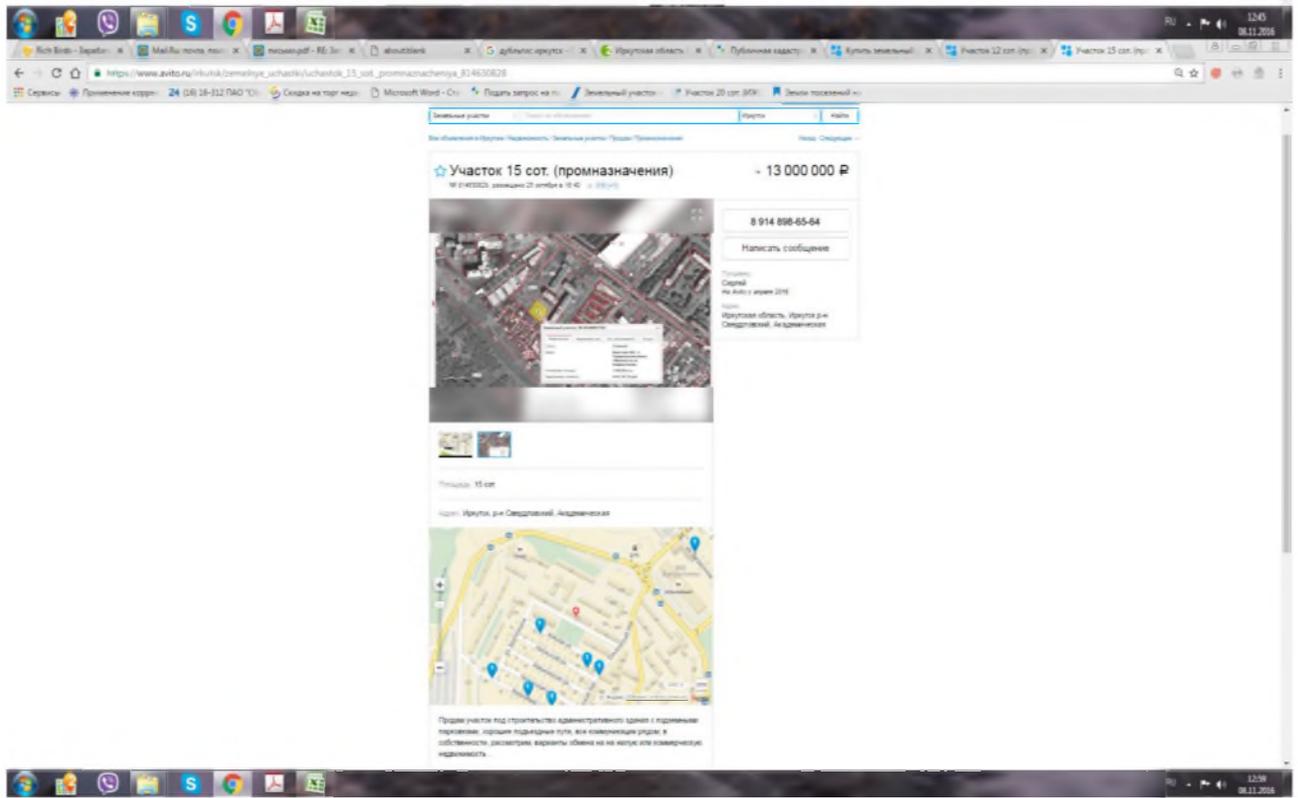
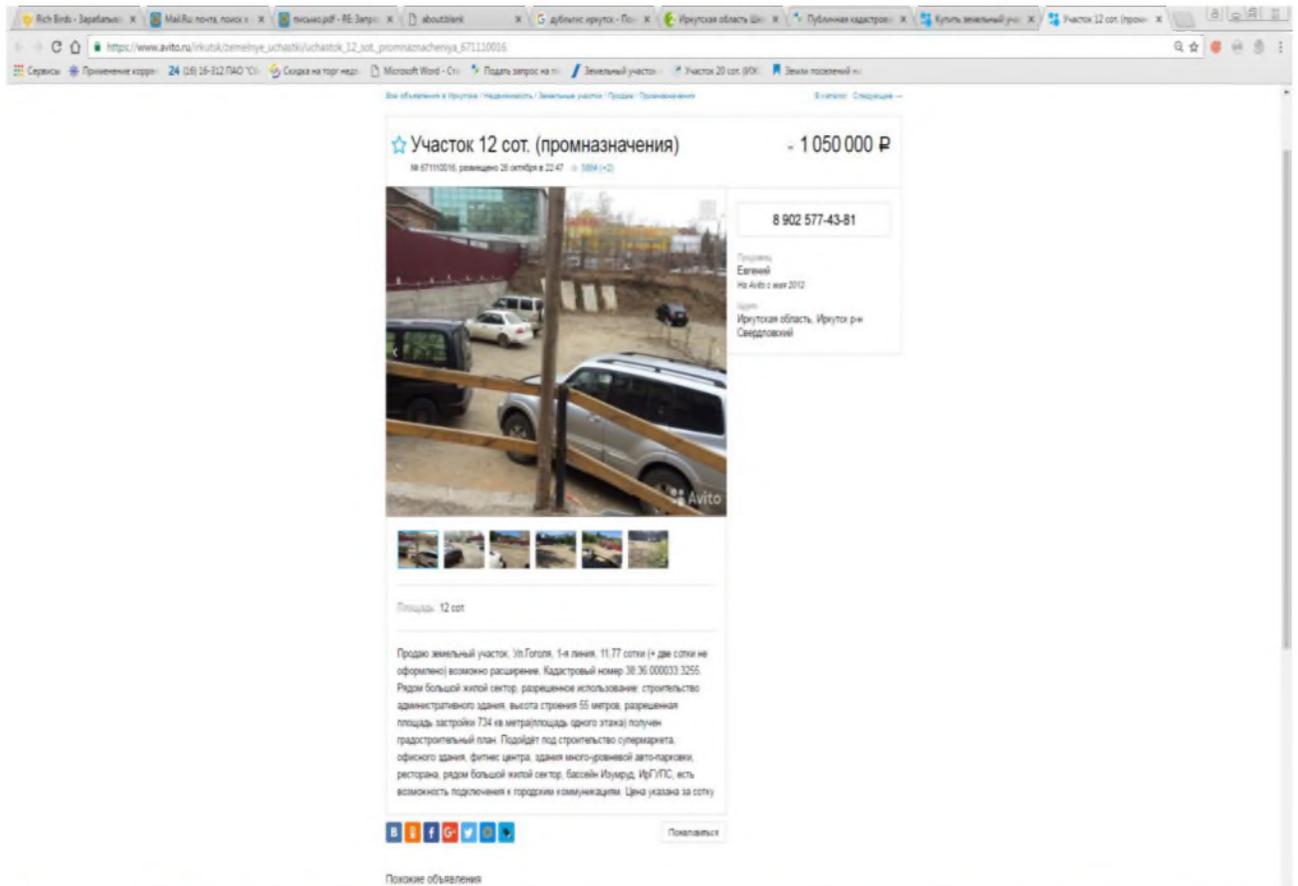
Масштаб 1:2500

Условные знаки: —



Е.А. БОРИСОВА
(подпись, фамилия)

Заместитель начальника отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(подпись и должность)



ПОЛИС № 4891R/776/00016/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00016/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппова Евгения Игоревна

Адрес регистрации: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Ломоносова д.9 кв 41

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, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по Договору.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление 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. Просвирина Н.О.
На основании доверенности №3651/15 от 25.05.2015

Директор Филиппова Д.В.

Страхователь:

Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.

П О Л И С № 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 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

Адрес регистрации: Иркутская область, г. 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, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по Договору.

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

Страховая сумма: 300000000 (Тридцать миллион) 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 требования о возмещении вреда (иски, претензии), впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленных законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
Ф.И.О. Просвирнина И.С.
На основании доверенности № 3651/15 от 25.05.2015



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса
г. Иркутск 02.11.2015г.



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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
№ согласно реестру

Филиппова Евгения Игоревна

Паспорт 2503 778496, выдан Свердловским РОВД г. Иркутска 10.05.2003 г.,
код подразделения 382-003, зарегистрирована: г. Иркутск, ул. Ломоносова,
д. 9, кп. 41

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»

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




Н.Н. Вабичева



ПОЛИС

№ 700-0000141-01319 от «02» ноября 2016 г.
обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования между Обществом с ограниченной ответственностью Страховая компания «Гелиос», действующее на основании Лицензии СИ № 0397, далее Страховщик и указанным ниже Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Приложениях к нему, в соответствии с действующими Правилами страхования ответственности оценщика, которые являются неотъемлемой частью договора страхования.

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг» Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность.					
2. Тип деятельности (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность.					
3. Выгодоприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.					
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.					
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или 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 является оценщик на момент причинения ущерба					
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США					
7. Страховые суммы	Страховая сумма / лимит ответственности 100 000 000,00	Лимит ответственности на один страховой случай -	Франшиза <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная нет	Страховая премия 30 000,000		
8. Общая страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.					
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет:	Тридцать тысяч руб. коп.					
10. Порядок оплаты	единовременно до 02 ноября 2016 года.					
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос	4й взнос		
Дата внесения, до	02.11.2016					
Сумма	30 000,00					
11. Срок страхования	с «02» ноября 2016 г., но не ранее оплаты страховой премии по «01» ноября 2017 г.					
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страхование <input type="checkbox"/> договор страхования					
13. Дополнительные условия	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Г. Иркутск, ул. Цесовская Набережная, д. 2 тел. 8(3952)48-65-12 ИНН 7705513090 КПП 380843001 р/с 40701810014510000001 БИК 048142744 а/с 30101810700000000744 </td> <td style="vertical-align: top;"> СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Десоф-Консалтинг» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» от 27 декабря 2016 г. ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Г. Иркутск, ул. Советская, 96 ИНН 3808078765 ОГРН 1033801025246 Иркутский филиал «Сбербанк» р/с 40702100000000000000 к/с 30101810000000000000 </td> </tr> </table>				СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Г. Иркутск, ул. Цесовская Набережная, д. 2 тел. 8(3952)48-65-12 ИНН 7705513090 КПП 380843001 р/с 40701810014510000001 БИК 048142744 а/с 30101810700000000744	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Десоф-Консалтинг» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» от 27 декабря 2016 г. ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Г. Иркутск, ул. Советская, 96 ИНН 3808078765 ОГРН 1033801025246 Иркутский филиал «Сбербанк» р/с 40702100000000000000 к/с 30101810000000000000
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос» Г. Иркутск, ул. Цесовская Набережная, д. 2 тел. 8(3952)48-65-12 ИНН 7705513090 КПП 380843001 р/с 40701810014510000001 БИК 048142744 а/с 30101810700000000744	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Десоф-Консалтинг» С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» от 27 декабря 2016 г. ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил Г. Иркутск, ул. Советская, 96 ИНН 3808078765 ОГРН 1033801025246 Иркутский филиал «Сбербанк» р/с 40702100000000000000 к/с 30101810000000000000					



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



Филиппов Д.О.

Юридический адрес: 109544, г. Москва, бульвар Энтузиастов, д. 2

Тел. 8 (800) 7-007-007 Сайт www.skgelios.ru
 Email company@skgelios.ru



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



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
№ согласно реестру

Филиппов Дмитрий Олегович

Паспорт 2503 778497, выдан Свердловским РУВД г. Иркутска 10.05.2003 г.,
код подразделения 382-003, 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.