

ОТЧЕТ № О-28/05/10

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 57 648 кв. м.,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ИРКУТСКАЯ ОБЛ.,
г. ИРКУТСК, ул. КОСТЫЧЕВА, уч.25**

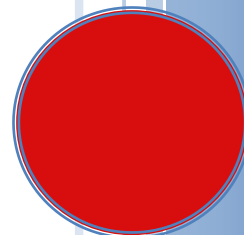
ПО СОСТОЯНИЮ НА 28 МАЯ 2010 Г.

ЗАКАЗЧИК: ОАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
 «БАЙКАЛЬСКИЙ КАПИТАЛ» Д.У.
 ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО
 ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ «БАЙКАЛ СТАР»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АБК - Активные Бизнес Консультации»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 28 МАЯ 2010 Г.

МОСКВА 2010





Прянишникова ул., 19-А строение 9
Москва, 127550
Тел. (495) 723-13-35
Факс (495) 380-16-85
abk@active-consult.ru

По дополнительному
соглашению №4
от 12 мая 2010 г.
к Договору № ПИФ-О-06/03
от 01 декабря 2009 г.

Генеральному директору
ОАО «Управляющая компания
«Байкальский капитал» Д.У.
Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Байкал Стар»
г-ну Малых С. Ю.

УВАЖАЕМЫЙ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ!

В соответствии с дополнительным соглашением №4 от 12 мая 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Оценка произведена по состоянию на 28 мая 2010 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая использовалась при расчёте рыночной стоимости объекта оценки.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 256, 255, 254 (соответственно).

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее.

Исходная информация, расчет рыночной стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, **по состоянию на 28 мая 2010 г. рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25., составляет 444 712 242,75 (Четыреста сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч двести сорок два рубля 75 копеек РФ).**

Генеральный директор ООО
«АБК – Активные Бизнес
Консультации»

.....
Д. В. Калужских

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ.....	6
2. ВВЕДЕНИЕ	8
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ) И СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
2.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
2.6.1 Данные, предоставленные Заказчиком.....	14
2.6.2 Нормативные документы.....	14
2.6.3 Справочная литература	16
2.6.4 Методическая литература.....	16
2.6.5 Информационно-аналитические материалы.....	17
2.6.6 Анализ представленной информации.....	17
3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	19
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
4.1. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	20
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В РЕГИОНЕ.....	22
4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	26
5. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
5.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	27
5.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА.....	29
2.6.7 Сегментирование земельного рынка	29
2.6.8 Анализ рынка земельных участков Иркутска.....	30
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ	38

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	38
7.2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	38
7.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	41
8.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	41
8.2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	42
8.3. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	43
8.4. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК	45
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	49
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	49
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	50
9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	51
Приложение №1. Документы, подтверждающие правомочность оценки.....	52
Приложение №2. Документы, подтверждающие достоверность оценки.....	55
Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком	57

ОГЛАВЛЕНИЕ ТАБЛИЦ

Таблица 1. Рыночная стоимость права объекта оценки.....	9
Таблица 2. Основные характеристики региона местоположения.....	20
Таблица 3. Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-декабрь 2009 года (отчетный период в % к соответствующему периоду прошлого года)	23
Таблица 4. Общая информация об объекте оценки.....	26
Таблица 5. Юридическое описание объекта оценки	26
Таблица 6. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)	28
Таблица 7. Валовый внутренний продукт	29
Таблица 8. Сегментирование земельного рынка	29
Таблица 9. Отобранные объекты-аналоги	44
Таблица 10. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	47
Таблица 11. Итоговый расчёт стоимости оцениваемого земельного участка	48
Таблица 12. Рыночная стоимость права объекта оценки.....	51

1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ¹

<i>Отчет:</i>	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<i>Дата оценки:</i>	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.
<i>Цена:</i>	это предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная в процессе взаимоотношений продавца и покупателя сумма денег.
<i>Рыночная стоимость:</i>	<p>есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • 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. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256);
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	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.
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Стоимость воспроизводства объекта оценки</i>	сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

¹ Сокращения слов и условные обозначения в отчёте соответствуют стандарту ГОСТ 7.12

<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Принципы оценки:</i>	интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Эти принципы следующие: <ul style="list-style-type: none"> ♦ принцип спроса и предложения; ♦ принцип изменения; ♦ принцип конкуренции; ♦ принцип замещения; ♦ принцип вклада; ♦ принцип предельной продуктивности; ♦ принцип наилучшего использования; ♦ принцип соответствия; принцип ожидания.
<i>Подход к оценке:</i>	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<i>Метод оценки:</i>	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<i>Объект-аналог объекта оценки:</i>	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
<i>Срок экспозиции объекта оценки:</i>	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Отчета № О-28/05/10 об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, уч. 25

В соответствии с дополнительным соглашением №4 от 12 мая 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Тип оцениваемого имущества	Земельный участок
Местонахождение оцениваемого имущества	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25
Права на оцениваемое имущество	Право общей долевой собственности
Правообладатель оцениваемого имущества	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
Балансодержатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Байкал Стар» под управлением Открытого акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», адрес 664007, г. Иркутск
Объект права	Земельный участок 57 648 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25
Общая площадь	57 648 кв. м.

Цель оценки – определение рыночной стоимости земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость объекта оценки) - 28 мая 2010 г.

Дата составления отчета – 28 мая 2010 г.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 256, 255, 254 (соответственно).

Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.

Результаты оценки

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т.е. с учётом всех принятых в отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки для определения рыночной стоимости недвижимого имущества Оценщик применил сравнительный и доходный подходы.

Таблица 1. Согласованная итоговая рыночная стоимость права объекта оценки

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результаты оценки, руб.	Не применялся	444 712 242,75	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	-	1	-
Рыночная стоимость права собственности, руб.	444 712 242,75 (Четыреста сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч двести сорок два рубля 75 копеек РФ)		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20 января 2010 г. составляет:

444 712 242,75 (Четыреста сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч двести сорок два рубля 75 копеек РФ)

Оценщик:

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 003320 от 30 января 2008 г.

Р.Н. Ежель

Генеральный директор ООО «АБК – Активные Бизнес Консультации»

Д. В. Калужских
28 мая 2010 г.

2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельный участок 57 648 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25
Имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности
Правообладатель	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
Заказчик	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Байкал Стар» под управлением Открытого акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», адрес 664007, г. Иркутск
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для ведения финансовой отчетности и предоставления информации пайщикам и в надзорные органы (ФСФР)
Вид стоимости	<p>В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется рыночная стоимость.</p> <p>В соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ 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; <p>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.</p>
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение №4 от 12 мая 2010 г. к Договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 г.
Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость объекта оценки)	28 мая 2010 г. 28 мая 2010 г.

Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 12.05.10 г. по 28.05.10 г.
Дата составления отчета	28 мая 2010 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ) И СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения о Заказчике	<p><u>Наименование</u> – Открытое Акционерное Общество «УК «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»;</p> <p><u>Место нахождения</u> – 664007, Россия, гор. Иркутск, ул. Декабрьских событий, 105В, кв.2;</p> <p><u>Основной государственный регистрационный номер</u>- 1073808011111 от 03.05.2007 г.;</p> <p><u>№ рассч. счёта</u> – 40702810700340030654;</p> <p><u>ИНН</u> – 3808167888/384901001;</p> <p><u>КПП</u> – 384901001;</p> <p><u>№ корр. счета</u>- 30101810000000000701;</p> <p><u>БИК</u>-042520701;</p> <p><u>Телефон/факс</u>- (3952)29-10-80, 25-82-05.</p>
Сведения о Собственнике	<p>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</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество</u>: Ежель Роман Николаевич;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</u>: диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 007203, регистрационный номер 299/2006, дата выдачи 29 сентября 2006 г.;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков</u>: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО);</p> <p><u>Номер по реестру</u>: 003320 от 30 января 2008 г.</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</u>: страховой полис: № Г10-6500309/1/S7-010-003 от 13.01.2010 г. период страхования с 14.01.2010 г. по 13.01.2010 г. страховая сумма 300 000 руб., выдан ОАО «Российское страховое народное общество «РОСНО».</p> <p><u>Стаж работы</u>: 3 года (с сентября 2006 г.)</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</u>: общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</u>: ООО «АБК – Активные Бизнес Консультации»;</p> <p><u>ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</u>:</p>

	1057747886096; <u>Дата присвоения ОГРН:</u> 19 августа 2005 г.; <u>Место нахождения юридического лица:</u> г. Москва, Путевой пр-д, д.22; <u>Почтовый адрес юридического лица:</u> г. Москва, ул. Прянишникова, 19А, корп.9.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов:	<u>Для подготовки Отчета привлекались штатные сотрудники ООО «АБК - Активные Бизнес Консультации»:</u> ♦ Астафьева Ольга - помощник Оценщика; <u>Степень участия в Отчете:</u> ♦ помощь Оценщику в поиске аналогов; ♦ помощь Оценщику в поиске информации по рынку недвижимости; ♦ формирование приложений; ♦ проверка правописания в Отчете; ♦ комплектация и сшивка Отчета.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. В целях данной оценки осмотр объекта оценки не проводился, все данные (в том числе фотографии), предоставлены Заказчиком.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные,

снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете в ручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в отчете, может возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета (включая интервью с представителями Заказчика), были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. Поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Осмотр объекта оценки не проводился, данные, представленные в отчете об оценке, о количественных, качественных, правовых характеристиках объекта предоставлены Заказчиком в устной и документальной форме.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались Оценщиком при проведении расчетов стоимости.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), а также международные стандарты оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.




Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта». Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

2.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

2.6.1 ДАННЫЕ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

В ходе проведения работ по оценке оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №3 к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

-  Техническое задание на оценку
-  Свидетельство о государственной регистрации права серия 38-АГ, № 930163 от 19.02.09 г.
-  Кадастровый план земельного участка со схемой границ

2.6.2 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в посл. ред.;

2. Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
3. Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (ред. от 27.12.2009) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2010)
4. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в посл. ред.;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256;
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255;
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254;
8. Постановление Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
9. ССО РОО 1-03-2005 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
10. ССО РОО 1-05-2005 «Типы имущества»;
11. ССО РОО 2-01-2005 Стандарт 1. «Рыночная стоимость как база оценки»;
12. ССО РОО 2-02-2005 Стандарт 2. «Базы оценки, отличные от рыночной»;
13. ССО РОО 2-03-2005 Стандарт 3. «Составление отчета об оценке»;
14. ССО РОО 3-01-2005 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества»;
15. ССО РОО 3-03-2005 Методическое руководство по оценке 3 (МР 3) «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»;
16. ССО РОО 3-04-2005 Методическое руководство по оценке 4 (МР 4) «Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов»;
17. ССО РОО 3-06-2005 Методическое руководство по оценке 6 (МР 6) «Оценка стоимости бизнеса»;
18. ССО РОО 3-08-2005 Методическое руководство по оценке 8 (МР 8) «Затратный подход для финансовой отчетности (А33)»;
19. ССО РОО 3-09-2005 Методическое руководство по оценке 9 (МР 9) «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах»;
20. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
21. Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО);
22. Другие нормативные акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.6.3 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА

23. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2006-2009 г. (Источник: Госкомстат РФ, www.gks.ru);
24. «Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 г. (Источник: МЭР РФ, www.economy.gov.ru);
25. Сборники КО-ИНВЕСТ, 117943, Москва, пр-т Вернадского, 29, офис 1311, т. (495) 133-27-11, <http://www.coinvest.ru/>;
26. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

2.6.4 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

27. Анисимова И.Н., «Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL», www.appraiser.ru;
28. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
29. В. М. Рутгайзер, Оценка стоимости бизнеса, Издательство: Маросейка, 2008 г.;
30. Г. А. Соколов, Р. В. Сагитов, Введение в регрессионный анализ и планирование регрессионных экспериментов в экономике, Серия: Высшее образование, Издательство: Инфра-М, 2010 г.;
31. Енюков И.С. Методы, алгоритмы, программы многомерного статистического анализа: Пакет ППСА.–М.: Финансы и статистика, 1986;
32. Магнус Я.Р., Катышев П.К., Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс: Учеб. – М.: Дело, 2001;
33. Н. Дрейпер, Г. Смит, Прикладной регрессионный анализ. В двух книгах. Книга 1,2 (Applied regression analysis);
34. Серия: Математико-статистические методы за рубежом, Издательство: Финансы и статистика, 1986 г.;
35. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
36. Ричард Брейли, Стюарт Майерс, Принципы корпоративных финансов (Principles of Corporate Finance), Серия: Библиотека "Тройки Диалог", Издательство: Олимп-Бизнес, 2007 г.;
37. С. В. Грибовский, Оценка доходной недвижимости, Серия: Учебник для вузов, Издательство: Питер;
38. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
39. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г.;
40. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г.;
41. Фридман Джек, Ордуэй Николас, Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Издательство: Дело, 1995 г.;
42. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета

2.6.5 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Информация ООО ИК «Файненшл Бридж» , www.superbroker.ru;
2. Исследования рынка, производимые компанией Colliers International <http://www.colliers.ru>;
3. Исследования рынка, производимые компанией Международной консалтинговой компанией Knight Frank, 119992, Москва ул. Тимура Фрунзе д. 11, строение 2-5, этаж 4, тел: 981 00 00, <http://www.knightfrank.ru>;
4. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика»;
5. Исследования рынка, производимые компанией Noble Gibbons, Россия, 125009, г. Москва, ул. Тверская, 24/2, тел.: (7-495) 258-3990, <http://www.noblegibbons.ru>;
6. Исследования рынка, публикуемые на объединённом российском сервере недвижимости, тел. (495) 741-64-78, 130-63-65, <http://www.orsn.ru/>;
7. Исследования рынка, производимые компанией Stiles & Riabokobylko Ltd., Тверская ул. 22/2, тел. 797-9600 факс: 797-9601, <http://www.snr-realty.com/>;
8. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», ул. Суворовская, д.6, тел./факс (495) 933-55-03, [/www.rway.ru/](http://www.rway.ru/);
9. Данные агентства недвижимости «МИЭЛЬ», Москва, ул. Бауманская, д.28/25, второй этаж, офис 9, 777-88-81, единый многоканальный тел. 777-33-77, факс 210-48-88, [/www.miel.ru/](http://www.miel.ru/);
10. Данные агентства недвижимости «МИАН», Москва, шоссе Энтузиастов, д.19, тел. 974-62-62, факс. 799-90-58, [/www.mian.ru/](http://www.mian.ru/);
11. Данные компании «Арсенал Холдинг», Москва, ул. Новослободская, д.11, тел./факс: 788-0444, 784-7050, 792-5373, 792-5370, [/www.arsenal-holding.ru/](http://www.arsenal-holding.ru/);
12. Данные агентства недвижимости «Akrus-Group», [/www.akrus-group.ru/](http://www.akrus-group.ru/);
13. Данные агентства недвижимости «БЭСТ», 129110, Проспект мира, 39, тел. 105-3929 (многоканальный), <http://www.best-realty.ru/>;
14. Газета «Недвижимость и цены», www.dm-realty.ru;
15. Данные агентства недвижимости ОАО Корпорации «ИНКОМ», 117838, ул. Профсоюзная, д.3, тел. 363-08-63; 109469, ул. Братиславская, д.26, тел. 363-17-89; 117218, Нахимовский пр-т, д.32, этаж 13, тел. 363-04-02; [/www.incom-realty.ru/](http://www.incom-realty.ru/);
16. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

2.6.6 АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Акцент сделан на использовании подлинной рыночной информации, на основе которой можно выносить профессиональные суждения относительно оценок стоимости имущества. Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки.

Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений. Выбор подходов и методов оценки будет осуществлен в соответствующем разделе Отчета. Объем и глубина выполненного исследования соответствует критерию необходимости и достаточности.

3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- ♦ заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ♦ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ♦ Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - ✚ информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - ✚ информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - ✚ информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- ♦ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ♦ согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ♦ составление отчета об оценке.

Подробное описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке приведено в разделах Отчета, поименованных в соответствии с перечисленными подходами к оценке.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с дополнительным соглашением №4 от 12 мая 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

4.1. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Иркутская область образована 26 сентября 1937 года и расположена в Сибирском федеральном округе.

Рисунок 1. Местоположение Иркутской области на карте РФ



Источник: По данным информационного интернет портала wikipedia.org

Иркутская область расположена в Восточной Сибири. Крайняя южная точка области располагается на 51° северной широты, северная оконечность почти достигает 65-й параллели. С севера на юг область протянулась почти на 1450 км, с запада на восток на 1318 км.

Административный центр — Иркутск. Расстояние от Иркутска до Москвы по железной дороге — 5192 км, до Владивостока — 4106 км. Разница во времени между Иркутском и Москвой — 5 часов. По площади территории (774,8 тыс.кв.км.) область занимает 6 место среди 20-ти регионов Сибири, по плотности населения - 8 место.

Таблица 2. Основные характеристики региона местоположения

Административный центр	Иркутск
Площадь	5-я
- Всего	767 900 км ²
- % водн. пов.	2,9
Население	21-я
- Всего	2505,6 тыс. (2009)
- Плотность	3,3 чел./км ²
Федеральный округ	Сибирский
Экономический район	Восточно-Сибирский
Губернатор Иркутской области	Дмитрий Фёдорович Мезенцев

Первые вице-губернаторы	Юрий Владимирович Параничев
Председатель Законодательного собрания	Людмила Михайловна Берлина

Источник: По данным информационного интернет портала wikipedia.org

Протяженность с севера на юг - 1500 км с запада на восток - 1300 км. В составе области 33 района и 22 города.

Среди них наиболее крупные:

- ♦ Иркутск (1661) - 591,1 тыс. человек. Административный центр области
- ♦ Братск (1955) - 281 тыс. человек (Братская ГЭС - 4,5 млн. кВт, БЛПК, БРАЗ)
- ♦ Ангарск (1951) - 272,4 тыс. человек (Ангарская нефтехимическая компания)
- ♦ Усть-Илимск (1973) - 108,9 тыс. человек (Усть-Илимская ГЭС - 3,8 млн. кВт, УЛПК)
- ♦ Усолье-Сибирское (1925) - 104,6 тыс. человек (Предприятия по переработки соли)
- ♦ Черемхово (1917) - 90,8 тыс. человек (Угольная промышленность)
- ♦ Шелехов (1962) - 52,5 тыс. человек (ИрКАЗ)
- ♦ Байкальск (1960) - 17,3 тыс. человек (БЦБК)

Иркутская область является одним из наиболее развитых экономических регионов России.

Иркутская область разделена на 6 территориально-промышленных комплексов (ТПК):

- ♦ Иркутско-Черемховская промышленная зона
- ♦ Братско-Усть-Илимский ТПК
- ♦ Зиминско-Тулунский ТПК
- ♦ Мамско-Бодайбинский горнопромышленный район
- ♦ Тайшетский промышленный район
- ♦ Верхнеленский ТПК

Основа экономики - гидроэнергетические ресурсы реки Ангары, вытекающей из естественного водохранилища, «жемчужины» мирового значения, - озера Байкал. Наличие крупных гидроэлектростанций предопределило создание на территории области разветвленной сети ЛЭП для передачи электроэнергии. Гидроэнергетика области стала фундаментом развития сырьевых производств. Более 80% всего ВВП области производится сейчас в таких отраслях, как топливно-энергетическая, химическая и нефтехимическая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, цветная и черная металлургия, горнодобывающая промышленность.

Иркутская область - крупный промышленный район. В общероссийском производстве обеспечивает 6,5% производства электроэнергии, 15% вывоза деловой древесины, 6% добычи угля, почти 20% общероссийского производства целлюлозы, более 10% картона, перерабатывается около 9% нефти.

В промышленности региона наибольшее развитие приобрела лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, горнодобывающая, топливная, цветная металлургия, электроэнергетическая промышленность, машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, пищевая и черная металлургия. Важным фактором развития промышленности являются минерально-сырьевые ресурсы области.

Промышленность сконцентрирована в Иркутске и ряде районных центров.

Крупные промышленные предприятия области:

- ♦ Ангарская нефтехимическая компания
- ♦ Братский лесопромышленный комплекс
- ♦ Братский алюминиевый завод
- ♦ Автоспецоборудование (Свирск)

- ♦ Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат
- ♦ Усть-Илимский лесопромышленный комплекс
- ♦ Иркутский авиационный завод
- ♦ Иркутский завод тяжёлого машиностроения
- ♦ Иркутскабель
- ♦ Коршуновский горно-обогатительный комбинат
- ♦ АООТ ПО «Усольмаш» (выпускает оборудование для горнорудной промышленности и цветной металлургии)

На территории региона действуют 4 гидроэлектростанции:

- ♦ Иркутская ГЭС
- ♦ Братская ГЭС
- ♦ Усть-Илимская ГЭС
- ♦ Мамаканская ГЭС

В феврале 2004 года между ОАО «Газпром» и администрацией Иркутской области было подписано соглашение о сотрудничестве, предусматривающее разработку «Газпромом» Генеральной схемы газификации и газоснабжения Иркутской области.

16 декабря 2005 года «Газпром» и Иркутская область подписали договор о газификации региона.

Предполагается газифицировать 899 населённых пунктов региона и довести уровень газификации области природным газом до 82 %. Это превысит нынешний общероссийский уровень (64 %).

Источник информации: Официальный сайт Иркутска <http://www.baikal.irkutsk.ru/>

Рисунок 2. Населённые пункты Иркутской области

Населённые пункты с количеством жителей выше 10 тысяч по состоянию на 1 января 2009 года			
Иркутск	▲ 579,3	Железногорск-Илимский	▼ 26,4
Братск	▼ 251,0	Вихоревка	▼ 24,5
Ангарск	▼ 241,5	Слюдянка	▲ 19,0
Усть-Илимск	▼ 97,1	Чунский	▼ 15,9
Усолье-Сибирское	▼ 85,7	Бодайбо	▼ 14,8
Черемхово	▼ 53,9	Байкальск	▼ 14,7
Шелехов	▲ 49,6	Свирск	▼ 14,3
Тулун	▼ 47,3	Усть-Ордынский	14,3 (2003)
Усть-Кут	▼ 44,8	Киренск	▼ 12,4
Саянск	▼ 43,8	Новая Игирма	▲ 10,6
Нижнеудинск	▼ 37,1	Куйтун	▼ 10,4
Тайшет	▼ 36,5	Залари	▲ 10,3
Зима	▲ 34,1		

Источник: По данным информационного интернет портала wikipedia.org

4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В РЕГИОНЕ

В январе-декабре 2009 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- ♦ объем промышленного производства - 95,1%;
- ♦ инвестиции в основной капитал - 71,3%;
- ♦ оборот розничной торговли - 91,8%.

- реальные денежные доходы в расчете на душу населения - 95,6%.

Таблица 3. Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-декабрь 2009 года (отчетный период в % к соответствующему периоду прошлого года)

Наименование видов экономической деятельности	Полный круг предприятий, %
Индекс промышленного производства (CDE)	95,1
Добыча полезных ископаемых (C), из нее:	110,9
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, CA	145,6
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, CD	90,9
Обрабатывающие производства (D)*	93,3
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	103,9
текстильное и швейное производство, DB	55,1
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	83,2
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	84,9
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	93,2
производство кокса, нефтепродуктов, DF	96,3
химическое производство, DG	100,6
производство резиновых и пластмассовых изделий, DH	51,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI	81,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, DJ	99,2
производство машин и оборудования, DK	34,0
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, DL	62,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)	97,5

По итогам двенадцати месяцев 2009 года произошло падение индексов промышленного производства практически по всем видам экономической деятельности за исключением добычи топливно-энергетических полезных ископаемых, производства пищевых продуктов и химического производства.

По данным Иркутскстата в январе-декабре 2009 года номинальные среднедушевые денежные доходы населения Иркутской области составили 13 780,6 руб. и возросли по сравнению с соответствующим периодом прошлого года 7,0 %. За декабрь среднедушевые доходы составили 18549,1 руб. и увеличились к предыдущему месяцу текущего года на 34%, к аналогичному месяцу прошлого года на 8,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения за январь-декабрь 2009 года сократились по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 4,7%, по сравнению с ноябрем прошлого года уменьшились на 0,9 %, по отношению к предыдущему месяцу текущего года увеличились на 31,3%.

Величина прожиточного минимума в Иркутской области за 4 квартал 2009 год по предварительным данным составила 5163 рубля, по сравнению с соответствующим периодом прошлого года рост составил 8,9%. Среднемесячная заработная плата работников экономики области за январь-ноябрь 2009 года составила 18 121,5 руб., что на 8 % выше, чем за аналогичный период 2008 года.

С начала года отмечается устойчивая тенденция снижения темпов роста среднемесячной заработной платы по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года со 116,7 % в январе 2009 года до 108 % за 11 месяцев 2009 года.

В январе-декабре 2009 года по предварительным данным средняя численность занятых в экономике составила 788,6 тыс. человек, что на 3,2% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2008 года.

По состоянию на 1 января 2010 года на учете в органах службы занятости населения состоит 50,3 тыс. человек ищущих работу, из них 48,1 тыс. человек незанятых трудовой деятельностью, в том числе 38,2 тыс. человек зарегистрированы в качестве безработных против 24,7 тыс. человек на начало 2009 года. Увеличение численности зарегистрированных безработных произошло за счет резкого увеличения количества обратившихся в поиске работы граждан.

Источник: ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА по итогам социально-экономического развития Иркутской области за январь-декабрь 2009 года

4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщики проводят анализ местоположения объекта оценки и анализ рынка недвижимости г. Иркутск.

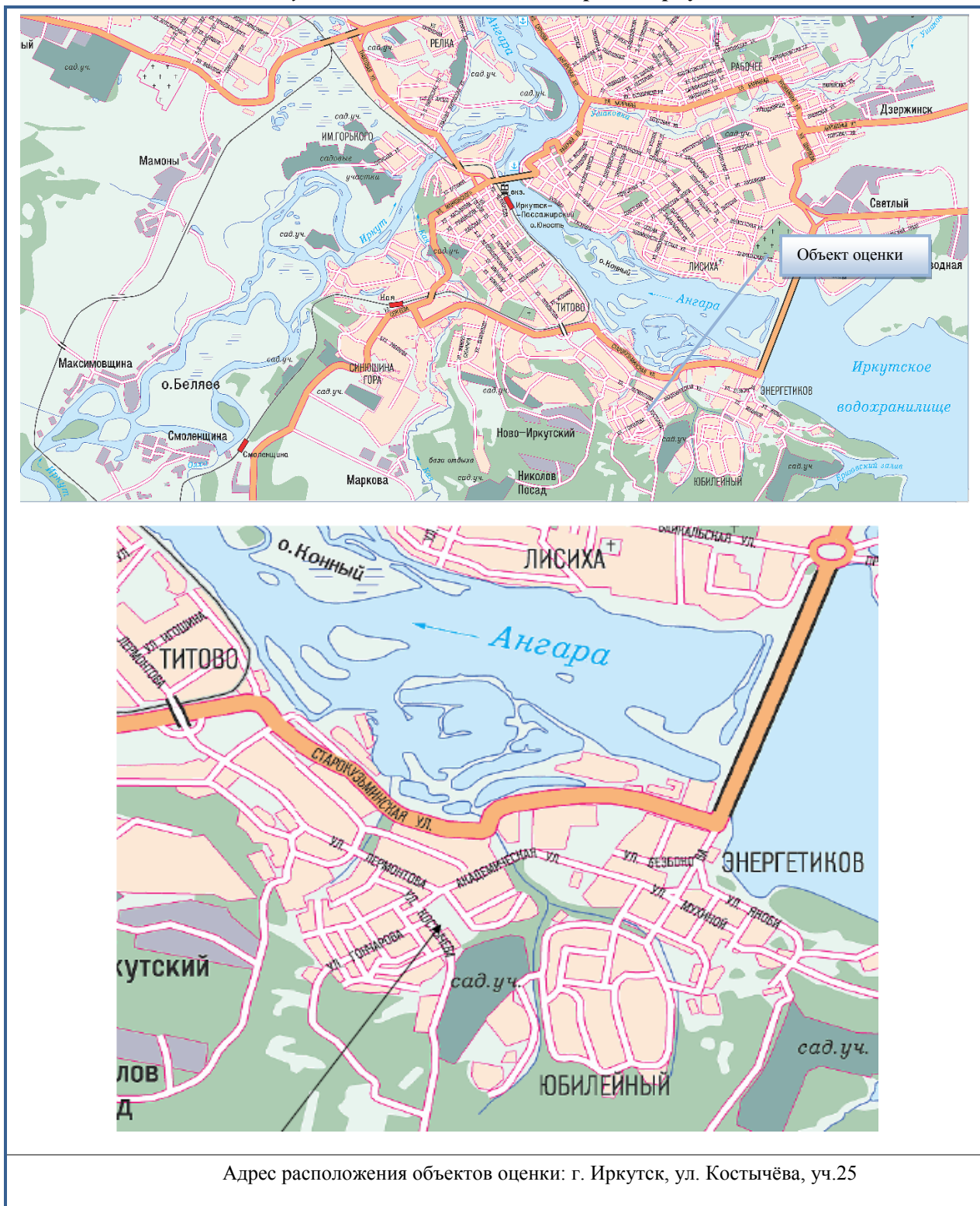
Объект оценки находится в Свердловском административном округе. В границах округа можно выделить ряд крупных планировочных зон: северную (Глазково и Студгородок), южную (Академгородок, м-ны Южный, Приморский, Юбилейный, поселки ГЭС) и западную (м-ны Университетский, Первомайский, Синюшина гора).

Северная часть округа в соответствии с генпланом превращается в район масштабной реконструкции жилой застройки с размещением многоэтажных домов в объеме 470 тыс. м² общей площади. Крупные площадки жилищного строительства размещаются в Глазково, где уже в настоящее время ведется жилищное строительство на реконструируемой территории. Предусматривается освоение свободных площадок в районе Студгородка на месте выносимого радиополя и на прибрежных территориях Академгородка.

Район жилой застройки в южной части округа, восточнее микрорайона Юбилейный, упорядочивается с реконструкцией территории в районе ул. Якоби и ограничивается для дальнейшего территориального развития в связи с соседством с зоной охраны Ершовского водозабора. Проектом выносятся режимный объект в районе существующего радиозавода, освободившаяся территория предназначена для размещения жилищного строительства. Всего в Свердловском округе размещается 2 011,8 тыс. м² общей площади нового строительства, снос составляет 211,4 тыс.м².

Источник: «Генеральный план г. Иркутска», <http://invest38.ru/articles/generalniyplangirkutska>

Рисунок 3. Объект оценки на карте г. Иркутск



Вывод: Объект оценки располагается в районе с развитыми инженерными сетями и хорошими показателями транспортной доступности. Анализ района местоположения объекта оценки позволяет сделать вывод о достаточно высокой инвестиционной привлекательности объекта оценки.

4.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой земельный участок общей площадью 57 648 кв. м., расположенный по адресу: г. Иркутск, Свердловский р-н, ул. Костычева, 25.

Таблица 4. Общая информация об объекте оценки

Показатель	Характеристика
Площадь	57 648 кв. м.
Кадастровый номер	38:36:000027:0308
Категория земель	ЗП (Земли населённых пунктов)
Вид разрешенного использования	Под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»
Расположение участка	В черте поселений
Кадастровая стоимость, тыс. руб.	178 322 558,40р. (по данным: http://map.kadastr.ru/Land.MapExtra.Web/default.aspx?cad_dist=38)
Застройка	Отсутствует
Административный округ Иркутска	Свердловский
Окружение	Сады, гаражи, торговые объекты, жилые дома
Расположение относительно центра	Окраина
Доступность коммуникаций	Все коммуникации по границе (инфраструктура населенного пункта)
Оценка местоположения	Местоположение привлекательное – вид на Ангару, подъезд хороший

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 5. Юридическое описание объекта оценки

Кадастровый номер	Качество прав	Правоустанавливающий документ	Обременения	Категория земель
38:36:000027:0308	Право собственности	Свидетельство о государственной регистрации права серия 38-АГ, № 930163 от 19.02.09 г.	Доверительное управление	Земли населенных пунктов

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

По сведениям, Заказчика, Объект недвижимости не заложен, не обременен дополнительными сервитутами, не обременен правами третьих лиц, не учтенными при оценке.

Оценка проводилась исходя из следующих допущений:

- Юридическая экспертиза прав не проводилась;
- Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, которые не учитывались при оценке.

В соответствии с ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ № 156-ФЗ от 29.11.2001 г. «ОБ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ФОНДАХ» ((в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 15.04.2006 N 51-ФЗ, от 06.12.2007 N 334-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 25.11.2009 N 281-ФЗ)), имущество паевого фонда оценивается по рыночной стоимости, поэтому законодательные факторы, способные вызвать изменение стоимости отсутствуют.

Так как предполагаемым использованием результатов оценки является предоставление информации о рыночной стоимости объекта оценки пайщикам и в надзорные органы (ФСФР) и отражение ее в финансовой отчетности в соответствии с «Законом об инвестиционных фондах» 156-ФЗ от 29.11.01 г. (с изменениями), то оценка производится без учета обременения.

5. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе производится анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции земельного рынка.

5.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Главные выводы из анализа социально-экономического развития:

- По итогам четырех месяцев текущего года в российской экономике в целом сохраняются позитивные тенденции. В апреле после некоторого снижения в феврале-марте экономический рост возобновился и составил 0,7% по сравнению с мартом (с исключением сезонности). По сравнению с апрелем прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП увеличился на 5,5% и за январь-апрель рост составил 3,5% к соответствующему периоду прошлого года.
- Развитие российской экономики в апреле характеризовалось ростом большинства макроэкономических показателей.
- Очищенный от сезонного и календарного факторов выпуск промышленного производства в апреле увеличился на 1,8% по отношению к марту при росте к соответствующему периоду прошлого года на 10,4 процента.
- Наибольший позитивный вклад в месячную динамику обрабатывающих производств внесли: производство машин и оборудования (прирост на 29% по отношению к марту с исключением сезонности), что связано с вводом в эксплуатацию турбин, целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность (на 6,5%), производство кожи, изделий из кожи и производство обуви (на 6,4%), производство транспортных средств и оборудования (на 4,5%), химическое производство (на 2,8%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов (на 2,8 процента). После значительного роста в марте в апреле снизилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 2,5%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (на 1,8 процента).
- Значительным ростом характеризуется динамика объемов работ по виду деятельности «Строительство», где в апреле рост с исключением сезонности составил 3,4% к уровню марта текущего года. При этом прирост инвестиций в основной капитал по отношению к марту составил 0,9 процента. По отношению к апрелю предыдущего года инвестиции увеличились на 2,5%, объемы работ по виду деятельности «Строительство» ниже прошлогоднего уровня на 2,4 процента. По сравнению с апрелем прошлого года улучшилась ситуация в жилищном строительстве. Ввод общей площади жилых домов оказался на 16,2% выше уровня соответствующего периода прошлого года.
- В апреле возобновился рост оборота розничной торговли. С исключением сезонности увеличение составило 0,4 процента. По сравнению с апрелем 2009 г. рост оборота розничной торговли ускорился и составил 4,2 процента.
- Расширению потребительского спроса способствует повышение доходов населения, а также стабильная ситуация на рынке труда.
- После снижения в феврале-марте реальные располагаемые доходы населения начали расти. По отношению к марту в апреле доходы увеличились (с учетом сезонности) на 0,2 процента. По отношению к апрелю прошлого года рост составил 3,7 процента.
- Реальная заработная плата также сохраняет положительную динамику и в апреле рост (с учетом сезонности) составил 0,2% по отношению к марту. По сравнению с апрелем прошлого года реальная заработная плата увеличилась на 6 процентов.

- Безработица снизилась, но в основном за счет сезонного эффекта. В апреле общая численность безработных составила 6,1 млн. человек, а уровень безработицы - 8,2% от экономически активного населения, что на 0,4% ниже уровня марта.
- В сельском хозяйстве в апреле прирост составил 3,5% по сравнению с 2,1% в апреле прошлого года. По состоянию на 1 мая 2010 г. яровые культуры в сельскохозяйственных организациях посеяны на площади 6,6 млн. гектаров (на 3,4% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из них зерновые (без кукурузы) - на 3,5 млн. гектаров (на 8,5% меньше).
- Экспорт товаров, по оценке, в апреле 2010 г. составил 33,7 млрд. долларов США, что на 0,1% превышает уровень марта текущего года. По сравнению с апрелем прошлого года прирост составил 60,1 процента.
- Импорт товаров в апреле 2010 г., по оценке, составил 19,1 млрд. долларов США (на 2% выше уровня марта 2010 г., на 29,5% - уровня апреля 2009 года).
- Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-апреле текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 3,4% ВВП против 3,1% за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 19,8% ВВП (19,4% ВВП в январе-апреле 2009 г.), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 23,2% ВВП (22,5% ВВП).
- В апреле инфляция на потребительском рынке составила 0,3% против 0,6% в марте 2010 г. и 0,7% в апреле 2009 года. За январь-апрель прирост цен составил 3,5% (год назад – 6,2%), за годовой период – 6 процента.

Таблица 6. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2009		2010	
	Апрель	январь-апрель	апрель	январь-апрель
ВВП ¹⁾	89,3	90,2	105,5	103,5
Индекс потребительских цен, на конец периода, за период	100,7	106,2	100,3	103,5
Индекс промышленного производства ²⁾	83,1	85,1	110,4	106,9
Обрабатывающие производства ³⁾	74,9	78,0	115,7	108,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	102,2	103,5	103,6
Инвестиции в основной капитал	79,1	81,6	102,34)	97,74)
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	83,7	81,6	97,6	93,8
Ввод в действие жилых домов	110,4	104,3	116,2	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	102,4	101,1	103,7	106,5
Реальная заработная плата	95,7	98,3	106,05)	103,85)
Оборот розничной торговли	95,7	99,1	104,2	102,0
Объем платных услуг населению	96,2	98,4	101,1	100,2
Экспорт товаров, млрд. долл.	21,1	78,3	33,71)	126,31)
Импорт товаров, млрд. долл.	14,8	53,2	19,11)	64,61)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	48,8	44,8	82,5	77,0

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

3) С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) Оценка Росстата.

5) Предварительные данные.

Таблица 7. Валовый внутренний продукт



В начале 2010 года после быстрого восстановления динамики во II полугодии 2009 г., рост экономики прекратился. В I квартале 2010 г. ВВП с исключением сезонного фактора снизился, по оценке Минэкономразвития России, на 0,2 процента. В годовом исчислении за I квартал 2010 г., по предварительной оценке Росстата, ВВП вырос на 2,9% против падения на 3,8% за IV квартал 2009 года. Однако в апреле экономический рост возобновился и составил 0,7% по сравнению с мартом (с исключением сезонности).

Источник: Данные МЭР РФ, <http://www.economy.gov.ru>

5.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

2.6.7 СЕГМЕНТИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

При решении различных задач, возникающих в ходе операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка.

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты (источник: <http://www.rview.ru/segment.html>):

Таблица 8. Сегментирование земельного рынка

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут

Наименование показателя	Характеристика	Описание
		быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия; Другое окружение.	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га; Средние участки 0.5 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже

Источник: Аналитические материалы компании Vesco Consulting (<http://www.rview.ru/segment.html>)

2.6.8 АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИРКУТСКА

Рисунок 4. Спрос на земельные участки по субъектам РФ

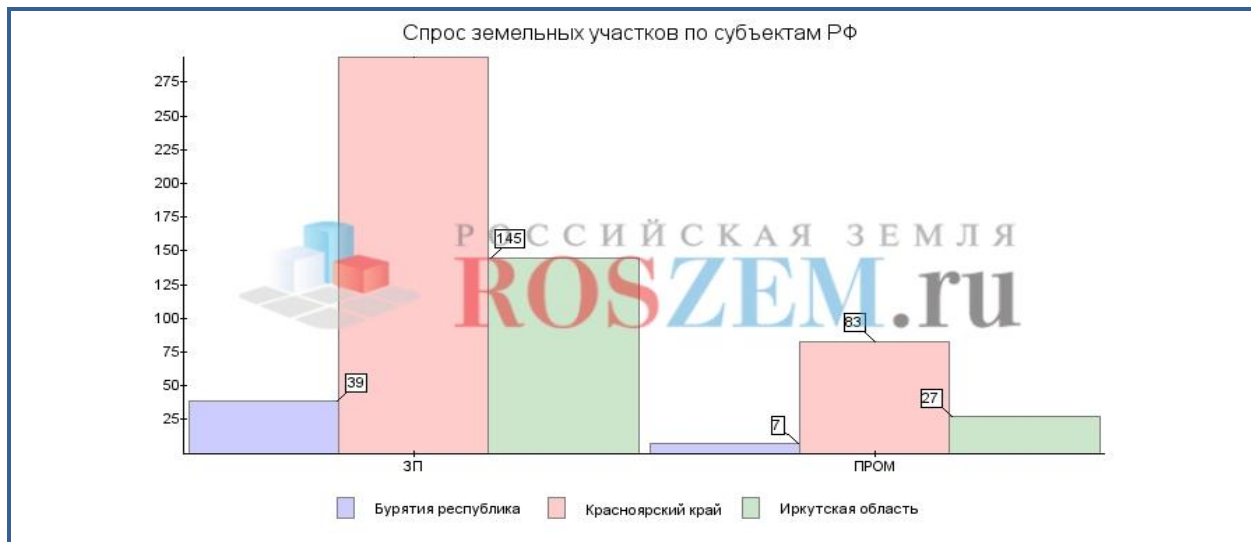
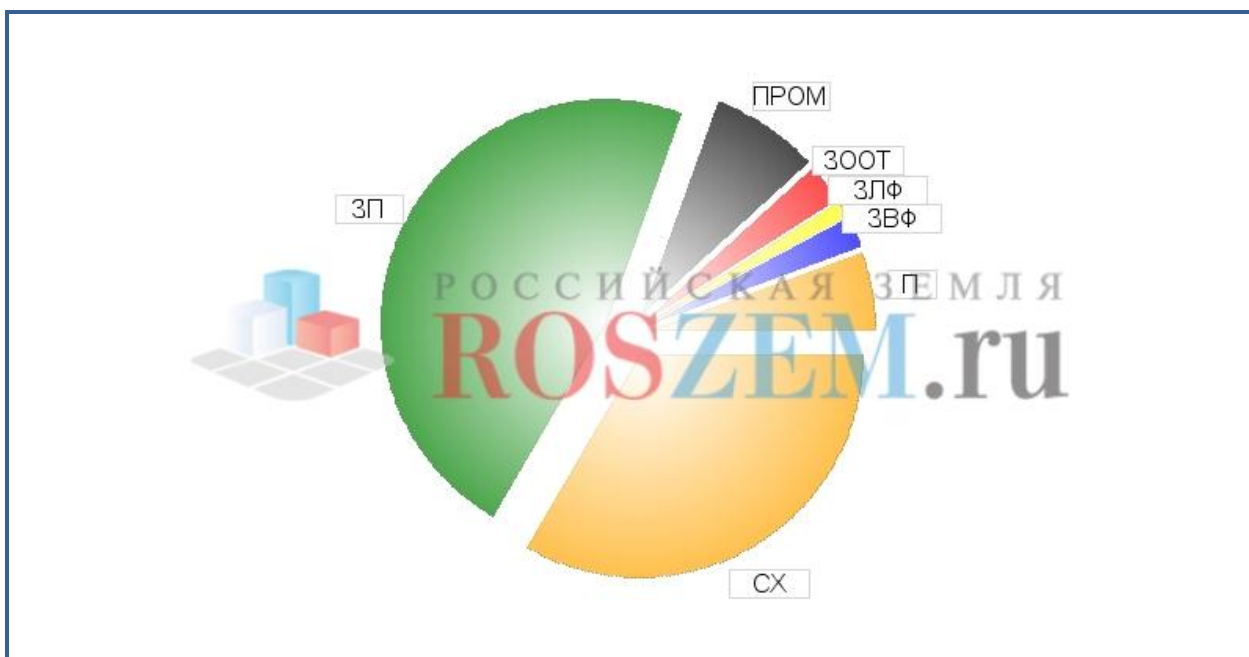


Рисунок 5. Доля категорий земельных участков по субъектам РФ

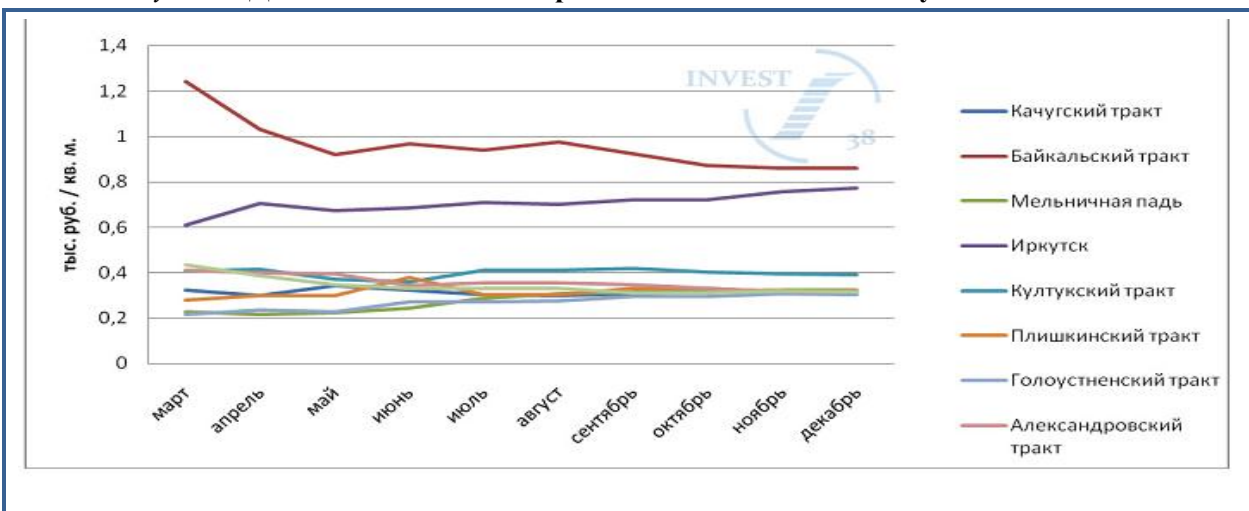


Источник: <http://www.roszem.ru/stat/>

За прошедший год было зафиксировано 370 сделок с землей и загородной недвижимостью, общей стоимостью более 976 млн. рублей. Среди этих сделок были продажи земельных участков, дач, коттеджей и промышленных баз. Объем рынка земли в 2009 году сократился примерно в два раза – с двух млрд. рублей до одного.

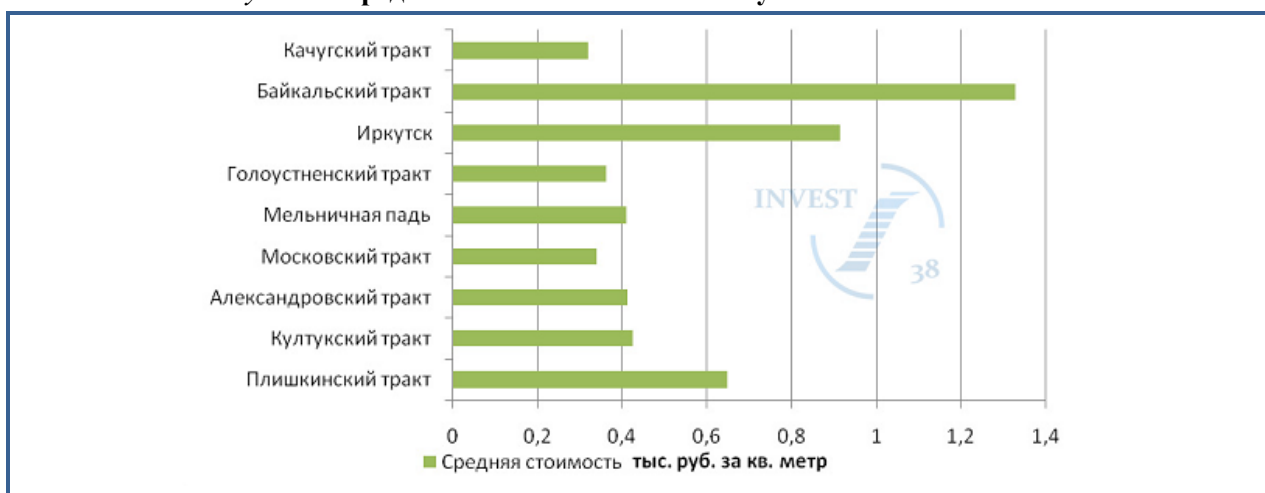
Некогда крупные покупатели, строительные и обрабатывающие компании, сельскохозяйственные производители, опасаясь рискованных вложений, проявляли очень низкую активность для самых востребованных ими участков – от 1 га. Как признаются наши покупатели и партнеры, многие решили воздержаться от рискованных инвестиций в такие низколиквидные активы, как земельные участки. С другой стороны, счастливые приобретатели земельных угодий начала 2000-х, испытывая явные финансовые трудности, выставили в этом году на продажу десятки сельскохозяйственных и промышленных баз, земель колхозов и строительных площадок. Как итог, высокий уровень предложений и низкий спрос вызвали обвал цен на большие участки – в течение года мы фиксировали понижение цены на отдельные земли до 2.5 раз.

Рисунок 6. Динамика изменения средней цены на земельные участки аз 2009 г.



Возможные покупатели участков среднего и нижнего ценовых сегментов, например, до 2 млн. рублей, тоже заняли неопределенную позицию, ожидая в первую очередь от продавцов первых шагов по снижению цен. Казалось бы, в условиях стагнации рынка строительства и недвижимости их ожидания должны были оправдаться, и, действительно, вроде бы первая половина года ознаменовалась повальным, до 25% снижением цен на участки по Байкальскому тракту. К сожалению, столь резкое снижение было вызвано лишь необходимой коррекцией сильно завышенных цен в 2008 г. Вдобавок, средние цены по другим направлениям не только не снижались, но планомерно и устойчиво повышались.

Рисунок 7. Средняя стоимость земельных участков на 4 кв. 2009 г.

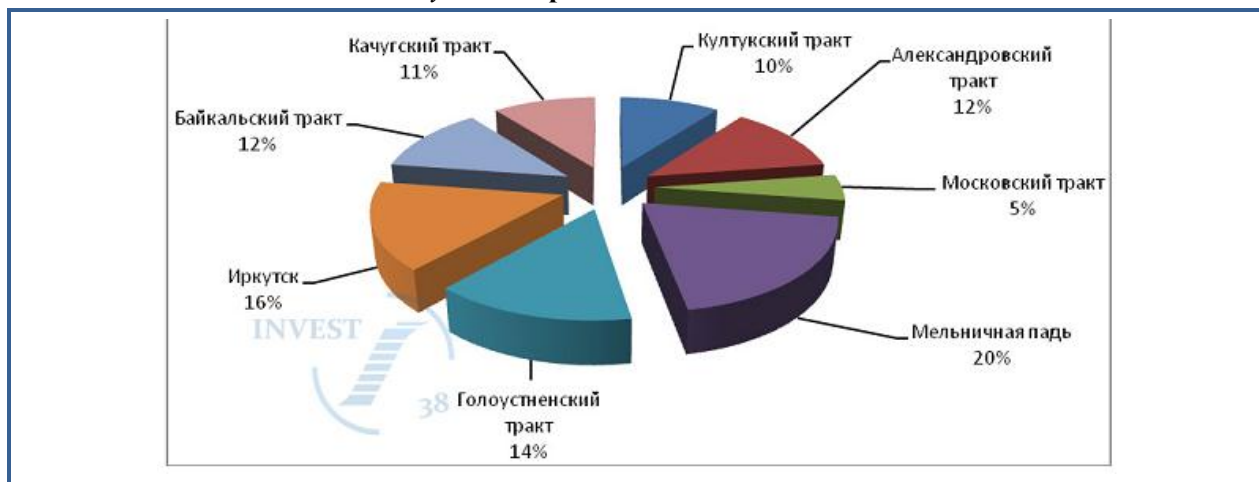


Это в первую очередь земельные участки в Иркутске и на его окраине, участки в Мельничной пади и на Голоустненском тракте. Эти направления имеют развитую инфраструктуру и позволяют покупать недорогие участки сравнительно рядом с городом. Тем не менее, участки по Байкальскому тракту продолжали дешеветь. Изначально дорогие, «элитные» земли с завышенными ценами оказались попросту невостребованными, и собственниками приходилось планомерно снижать цены. Хотя, если взглянуть на диаграммы средних цен на земельные участки, поступившие в продажу на начало 4-го квартала 2009 год, то участки Байкальского тракта остаются в 2, а то и 3 раза дороже, чем аналогичные по другим направлениям.

Та же тенденция, хотя и с меньшей амплитудой, наблюдается в сегменте дач. Конечно, разница в цене уже не такая ошеломляющая, как с земельными участками, но и это легко объяснимо: стандартные 6-10 соток, выделенные, бывает, еще во времена СССР, с грядками клубники и сотнями таких же участков в одном дачном товариществе – не самый хороший объект для необоснованно завышенных цен или длительной продажи. Популярностью, опять же, пользуются прибрежные дачные поселки Байкальского тракта, совсем близкие кооперативы дачников Иркутска и, как ни странно, дачи Плишкинского тракта, которые большей частью выделяются не примечательными площадями, экологией или постройками, а просто достаточно редким и «тихим» расположением.

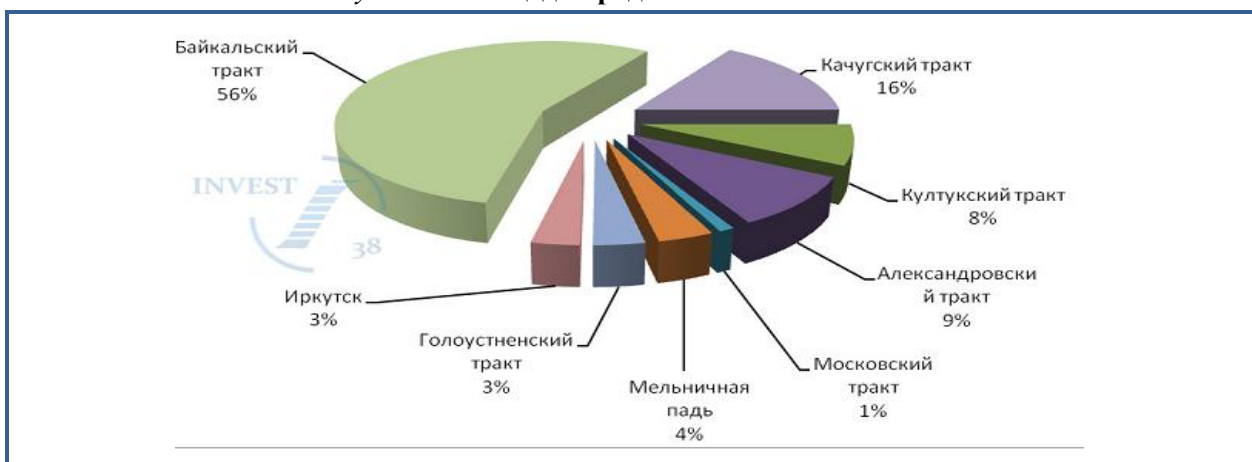
Столь безрадостное для покупателей и неизменное состояние цен лишь подтвердило наши предположения о том, что продавцы не будут продавать участки по ценам ниже, чем покупали сами. Покупатели тоже сделают выводы из бессмысленного ожидания и перейдут к исполнению отложенных ранее сделок или вложений. И, следовательно, совсем скоро тенденция роста цены укрепитесь и станет более заметной, хотя и сейчас цены на участки по некоторым востребованным направлениям за год увеличились с 20-30 тысяч рублей за сотку до 30-40 тысяч, т.е. почти на 50%.

Рисунок 8. Проданные земли за 2009 г.



Относительно высокая цена участков Байкальского тракта сказалась и на потенциальных покупателях с ограниченным бюджетом. По объему совершенных сделок купли / продажи земли Байкальский тракт делит 4-ое место наряду с Александровским, дачи на котором, в свою очередь, достаточно дороги и не пользуются столь высокой популярностью, как, скажем дачи в Мельничной пади. В итоге мы наблюдали следующую структуру спроса: пятая часть всех проданных земель и дач расположена по направлению Мельничной пади, по сути, самому «дачному» тракту, 16% - в черте города Иркутска, 14% занимают дачи Голоуштенского тракта. Меньше всего интересуют покупателей земли Московского тракта. Данное направление не столь популярно у горожан по нескольким причинам: во-первых, неудобное расположение для жителей всех районов, кроме Ленинского. Во-вторых, бытует мнение горожан о неблагоприятной экологической обстановке в виду близости Ангарска и АНХК. К сожалению, это мнение не может быть ни доказано, ни опровергнуто властями. В-третьих, слухи о неоднократных фактах мошенничества при сделках с землей, например в поселке Западный, отпугивают неопытных в юридических вопросах покупателей. Поэтому Московский тракт пользуется популярностью только у жителей Ленинского района и иногородних, в частности, ангарчан.

Рисунок 9. Площадь проданных земель за 2009 г.



Все же не стоит забывать, что Байкальский тракт считается основным поставщиком «элитных» прибрежных участков, интерес к таким объектам всегда более-менее стабилен. И те, кто уже давно проявлял интерес к элитному сектору земель до кризиса, в этом году постарались не упустить возможность выторговать хороший дисконт на интересующие объекты. Так, становится ясно,

почему столь появились высокие площади проданных земель на этом тракте при их небольшом количестве – совершались только крупные сделки, как минимум в несколько десятков соток на участке. Кроме того, среди всех трактов земли Байкальского всегда являлись самыми «проблемными» - они принадлежат лесному фонду, с/х академии, либо имеют ограничения в использовании в силу экологических соображений и рекреационных норм, а также разнообразные правовые барьеры на пути возможного использования таких земель серьезно затрудняют индивидуальное строительство или коммерческое использование. Вторым лидером в «рейтинге площадей» стал Качугский тракт, поставщик сельскохозяйственных угодий и мест для коттеджной застройки.

Высокие цены Байкальского тракта совсем не смущают целенаправленных покупателей. За год было куплено не только немного участков с большими площадями, но еще и по баснословно высоким ценам: в среднем 244 тысячи рублей за одну сотку. А Качугский тракт, второй лидер «площадей», обладает, наоборот, одной из самых низких цен – всего около 30 тысяч рублей за одну сотку.

С такими ценами мы подходим к концу 2009 года, и для большей части направлений эта цена оказалась на 30-50% больше, чем была весной этого года. Собственники вслед за рынком недвижимости и инфляцией продолжают увеличивать цены. Эта тенденция носит устойчивый и долговременный характер, на нее не влияют ни мировой кризис, ни относительно слабый спрос. Конец зимы – начало весны 2010 года, по статистике, заставит многих приступить к исполнению своих мечтаний о загородном жилье, что соответственно увеличит спрос, а собственники ответят масштабным повышением цен на продаваемые земли. Дешевле, чем сейчас, земли уже не будет.

Примечание по графикам: для анализа мы рассматривали земли до 10 Га и с ценой до 1500 тысяч рублей. Все данные средней стоимости представлены в тысячах рублей за квадратный метр, помните, что в 1 ар (сотка) – 100 квадратных метров, а в 1 Га (гектар) – 100 соток.

Источник: <http://invest38.ru/articles/report2009>

Сколько в среднем стоит участок земли?

Цена зависит от места положения участка, близости к нему коммуникаций (электричество, дороги, водоснабжение) и многих других факторов. Ориентировочно участок земли в центральных районах города стоит около 1 млн. руб. за сотку, в отдаленных районах, таких как Ленинский район – примерно около 100 тысяч за сотку, в Марата, Рабочем, Свердловском – от 200 до 500 тысяч.

Источник: <http://www.my38.ru/component/resource/article/194-ekspertnoe-byuro/5015-rynok-zemli-v-irkutske.html>

Рисунок 10. Обзор цен на земельные участки в Иркутске (ноябрь 2009 года)

	Минимальная (тыс.руб./сот.)	Максимальная (тыс.руб./сот.)
Кировский район	800	3200
Куйбышевский район	60	1300
Ленинский район	110	1100
Октябрьский район	300	1600
Свердловский район	170	1300

Источник <http://realtyvision.ru/analytics/16/>

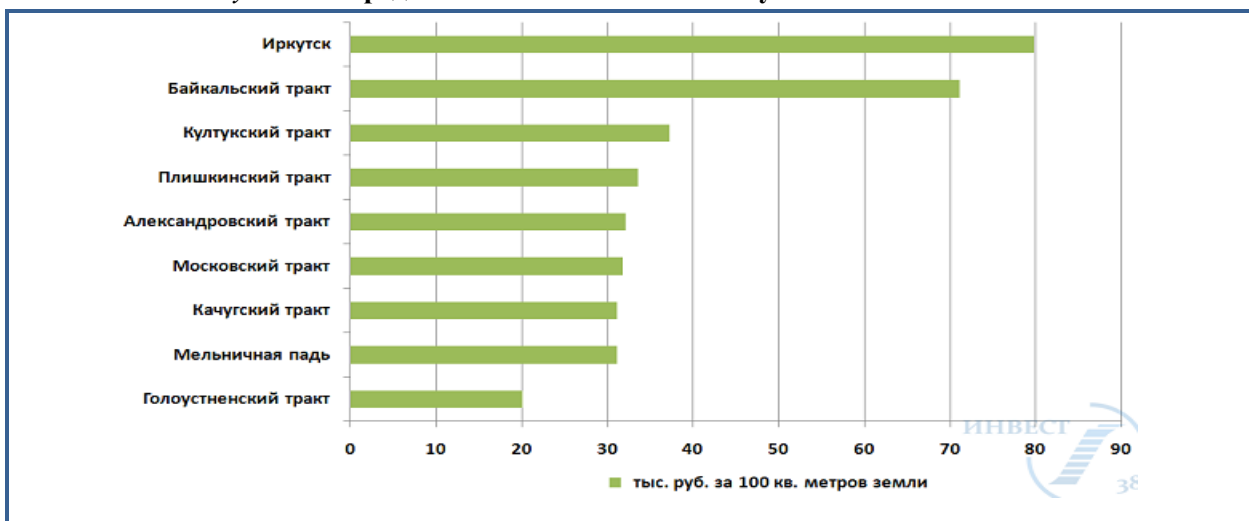
За последние 3 месяца землями в пределах городской черты Иркутска интересовалась почти четверть покупателей. Меньше всего интересуются землями Плишкинского тракта, небольшое

количество предложений на рынке, сформировавшаяся высокая цена, да и некоторая безызвестность зачастую не привлекает потенциального землевладельца. Следующими лидерами популярности являются, вне сомнения, Байкальский и Мельниковский тракты, сосредоточения дачных хозяйств и элитных построек, на обоих берегах Иркутского водохранилища и в приятной близости от города.

Если рассматривать предложение по рынку в целом, то оно приблизительно соответствует спросу. Примерно 50% всех земель продается в Иркутске, по Байкальскому тракту и Мельничной Пади. 10% предлагают по Александровскому тракту, и менее 10% земель по остальным трактам в отдельности. А вот совокупная площадь предлагаемых участков распределилась достаточно равномерно. Больше всего соток продают по Качугскому и Александровскому тракту, по 17% от всей площади, а значит по этим трактам самые большие и самые дешевые участки, прекрасный выбор для сельского хозяйства. Продолжает активно осваиваться Мельничная падь, и, что удивительно, даже в черте Иркутска продается более 12% от всех земель массового рынка.

Мы не раз отмечали, что в большинстве случаев покупатель приобретает земельный участок только после выбора между 3-5-ю аналогичными, сходными между собой и максимально удовлетворяющими его требованиям как в ценовом, так и в качественном плане. Только в этом случае заинтересованный в рациональной сделке покупатель приобретает наиболее выгодный, на его взгляд, участок. С учетом этих обстоятельств работа наших специалистов показывает, что каждый участок земли в Иркутске был предложен, как наиболее подходящий, как минимум 6 покупателям. И на всех трактах положение схожее: на один «качественный» участок в среднем приходится 3-4 покупателя, несмотря на то, что в среднем на рынке представлено всего в полтора раза меньше земель, чем требуется. Но подавляющее большинство земель все же не удовлетворяют покупателя: цена, расположение, характер местности и другие немаловажные черты участка оказывают существенное влияние: за 1 квартал 2010 года только каждый пятый из желающих приобрести участок стал счастливым владельцем 6-10 соток. Если рассматривать средние цены на земли, то здесь безусловными лидерами остаются Иркутск и Байкальский тракт. В среднем участки здесь в 2 раза дороже, чем по остальным направлениям.

Рисунок 11. Средняя стоимость земельных участков в 1 кв. 2010 г.²



Вывод:

Сегмент рынка земельных участков, к которому относится объект оценки, был сильно задет мировым кризисом. Однако, многие аналитики агентств недвижимости полагают, что

² http://invest38.ru/articles/report_1quarter2010

дальнейшего значительного снижения цен на земельные участки не будет, что связано с возросшим спросом со стороны крупных промышленных компаний. Таким образом, можно ожидать восстановления рынка земельных участков и дальнейшего его роста в среднесрочной перспективе.

Предложений участков под коммерческую застройку на дату оценки практически отсутствуют на рынке г. Иркутск, в основном предложения по продаже участков представляют собой участки под индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство. Основная масса предложений представлена участками небольшой площади. Крупные землеотводы (более 1 га) встречаются крайне редко. В целом рынок участков под коммерческую застройку не велик.

В связи с ограниченным предложением земельных участков, землеотводы большой площади очень востребованы на рынке, так как позволяют реализовать комплексную застройку участка, с формированием центров притяжения разных групп населения, обеспечив, тем самым, оптимальные людские потоки для различных видов коммерческой деятельности, взаимно усиливающих друг друга.

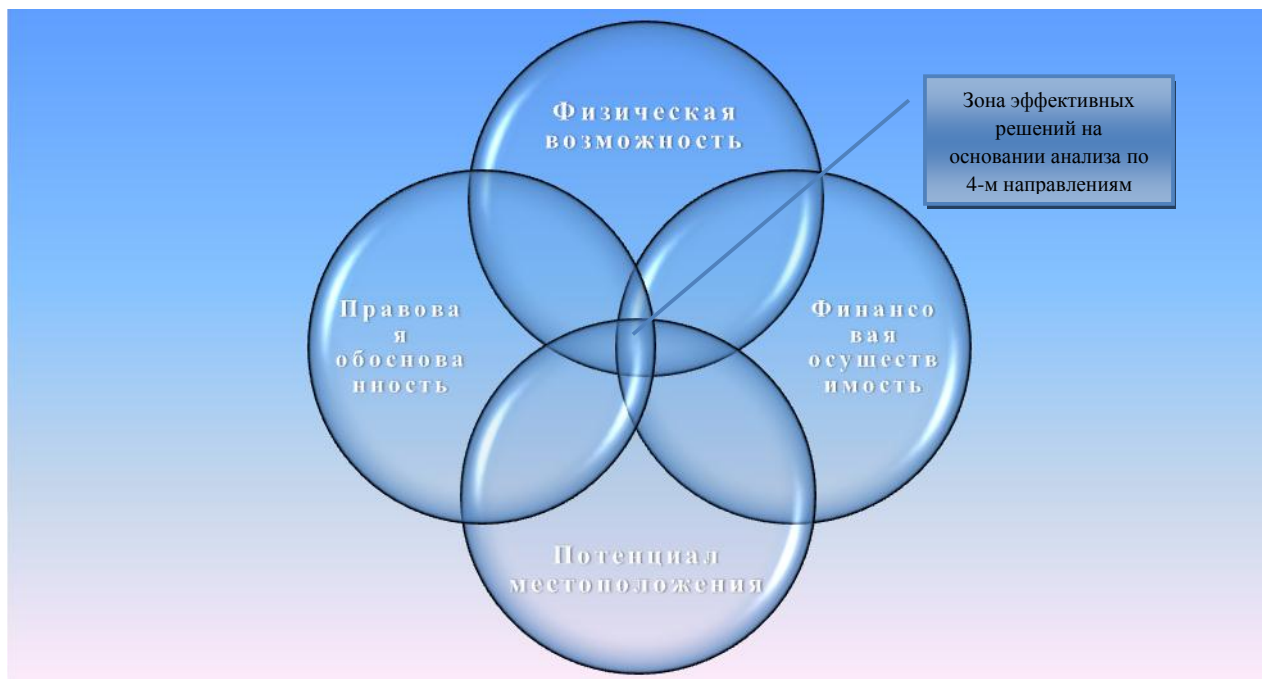
6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами. Оцениваемый земельный участок имеет категорию земли поселений, а разрешённое использование- под эксплуатацию стадиона «Автомобилист».
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рисунок 12. Графическое представление анализа наиболее эффективного использования



С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщики пришли к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование по прямому назначению, т.е. в качестве земель населенных пунктов под коммерческую застройку.

7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за земельный участок большую сумму, чем та, за которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Доходный подход к оценке земельного участка основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает земельный участок, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость земельного участка может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

7.2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков № 568-р от 07.03.2002 Утвержденными распоряжением Минимущества России оценку рыночной стоимости земельных участков проводят:

- 1) в рамках сравнительного подхода метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения;
- 2) в рамках доходного подхода метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода, в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка, используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж. Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками,

являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения. Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения. Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.
- Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

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

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод остатка для земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

7.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Метод выделения и метод распределения применяются только для застроенных земельных участков. Так как участок условно рассматривается как незастроенный, в рамках настоящей оценки данные методы неприменимы.

Из-за отсутствия вторичного рынка аренды аналогичных земельных участков применение метода капитализации земельной ренты не возможно.

Традиционная техника остатка, несмотря на ее простоту и всеобщее распространение, даже для коротких и недорогих проектов может быть применима только как инструмент предварительного исследования. Это связано с высокой чувствительностью результата к малейшим изменениям позиций доходной и расходной частей, а также с невозможностью учитывать временные структуры денежных потоков, что особенно важно при анализе сложных проектов.

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость земельного участка была рассчитана с применением метода сравнения продаж, так как Оценщик располагает необходимым объемом информации по предложениям с аналогичными земельными участками. Это позволяет сделать вывод о том, что метод сравнения продаж является наиболее достоверным подходом к оценке рассматриваемого земельного участка.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Расчет рыночной стоимости объектов проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и 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). Процедура метода следующая:

- 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 проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной 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.

8.2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж включает следующие этапы:

1. Сбор и проверку информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условиях оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
2. Анализ и сопоставление каждого объекта-аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д. для определения единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость объектов.
3. Разработка модели, связывающей единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
4. Применение модели к объектам сравнения для корректировки цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту;
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

8.3. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

На данном этапе Оценщиком было проанализировано множество предложений на продажу земельных участков в г. Иркутск. При проведении анализа рынка Оценщиком обнаружены следующие тенденции. Информация о проведенных сделках публикуется в основном информационными изданиями и бюллетенями. Контактные лица не склонны комментировать приводимую информацию. С другой стороны, максимальное количество информации доступно об объектах, выставляемых на продажу, поскольку и продавцы, и посредники заинтересованы в поисках покупателя. В сложившейся ситуации Оценщик принял решение ориентироваться на цены предложения, как позволяющие провести максимально детальный анализ объектов – аналогов.

После проведения исследований рынка предложения на продажу незастроенных земельных участков категории земли поселений, территориально расположенных в аналогичных по ценообразованию районах, Оценщик отобрал следующие объекты-аналоги.

Таблица 9. Отобранные объекты-аналоги

Характеристики аналогичных объектов	№1	№2	№3	№4
Местоположение	г. Иркутск в мкр. Солнечный	Кировский район (Иркутск (Окт Революции))	Иркутская область, г.Иркутск	Иркутск, Октябрьский район
Площадь земельного участка, сот.	320	140	47	576
Категория земель	(ЗНП) Земли населенных пунктов	(ЗНП) Земли населенных пунктов	(ЗНП) Земли населенных пунктов	земли населённых пунктов
Назначение	строительство торгово-развлекательного центра	Разрешенное использование – под эксплуатацию существующих производственных зданий.	многоэтажная жилая застройка	-
Описание	Имеет правильную прямоугольную форму. Расположен на одной из основных трасс города – Байкальском тракте, на нем отсутствуют строения, нет ограничений при въезде и выезде. Отличная визуализация, в зону охвата попадает до половины населения города. Оформлены все тех.условия на подведение коммуникаций (электричество до 6 МВт).	В плане – форма трапеции. Смена назначения может быть произведена собственником. Удобно под среднеформатную торговлю, административные здания, объекты сервиса.	ул. Можайского. Все коммуникации доступны. Есть проект(оплата плюс 2 млн.)	В собственности, 1 линия от дороги, Рядом активно развивается строительство крупных жилых микрорайонов
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	350 000 000,00	112 000 000,00	35 000 000,00	500 000 000,00
Цена предложения за кв.м., руб.	1 093 750,00	800 000,00	744 680,85	868 055,56
Дата предложения	11 мая 2010	10 мая 2010	май.10	май 2010 г.
Источник информации (актуально на дату составления отчета)	http://www.rosrealt.ru/land.php?id=11096	http://irkutskland.ru/lot4.html	http://www.roszem.ru/land/84733.html?result=0f3cb438e705d0c585ce3a51855e8e61	http://realty.irk.ru/obj.show.php?base=zem&id=2357

Источник: Из свободных информационных источников

8.4. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Основные составляющие характеристики объектов-аналогов были приведены к характеристикам объекта оценки с помощью внесения корректировок. Корректировки делятся на процентные и стоимостные (денежные). Процентные корректировки вносятся путем умножения цены объекта-аналога на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если Объект оценки лучше аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае – понижающий коэффициент. Денежные корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках Объекта оценки и аналога. Если Объект оценки лучше аналога, то поправка к цене последнего вносится со знаком «плюс». В противном случае – со знаком «минус». Сначала вводятся процентные корректировки, затем – денежные. Ниже приводятся обоснование внесенных корректировок.

Качество прав

Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также могут учитываться правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, включают тот же состав прав, что и объект оценки, а именно – право собственности. Таким образом, данный вид корректировок не применялся.

Уторговывание

Корректировка на уторговывание применяется в тех случаях, когда ожидается снижение первоначальной цены предложения по итогам переговоров между покупателем и продавцом.

В результате переговоров с продавцом выбранных объектов-аналогов и проведенного анализа Оценщик применил данную корректировку в размере -12%.

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на май 2010 г. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Местоположение

Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки, как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на окраине района и на него действуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку.

Отобранные объекты-аналоги, расположены как в непосредственной близости от оцениваемого земельного участка, так и других районах с одинаковой транспортной доступностью. Поэтому Оценщик решил не проводить корректировку объектов-аналогов на местоположение.

Физические характеристики

Основными физическими характеристиками земельного участка являются площадь и конфигурация. Рельеф всех объектов-аналогов и объекта оценки ровный, конфигурация близка к прямоугольной. Оценщик решил не проводить корректировку объектов - аналогов в зависимости от площади участка, так как они имеют сопоставимую площадь.

Наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных земледелиях ценятся значительно дороже, чем на неосвоенных. Так как все объекты-аналоги имеют подведенные коммуникации, то корректировка не производилась.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где}$$

- K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Расчет коэффициента вариации

Для оценки полноты внесенных корректировок проанализируем степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определим коэффициент вариации выборки скорректированных цен:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где \bar{x} – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30 \%$.

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 17,5%-что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб.	-	500 000 000,00	350 000 000,00	112 000 000,00	35 000 000,00
Площадь земельного участка, сот.	576	576,00	320,00	140,00	47,00
Цена предложения за кв.м., руб.	-	868 055,56	1 093 750,00	800 000,00	744 680,85
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	868 055,56	1 093 750,00	800 000,00	744 680,85
Уторговывание	-	торг	торг	торг	торг
Корректировка, %	-	-12%	-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	763 888,89	962 500,00	704 000,00	655 319,15
Дата предложения	-	11 мая 2010	10 мая 2010	10 мая 2010	01 мая 2010 г.
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	763 888,89	962 500,00	704 000,00	655 319,15
Площадь земельного участка, сот.	576,48	576,00	320,00	140,00	47,00
Корректировка, %	-	0%	0%	0,00%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	763 888,89	962 500,00	704 000,00	655 319,15
Возможность проезда к объекту	Круглогодичный проезд	Круглогодичный проезд	Круглогодичный проезд	Круглогодичный проезд	Круглогодичный проезд
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	763 888,89	962 500,00	704 000,00	655 319,15
Назначение	Под эксплуатацию стадиона «Автомобилист»	строительство торгово-развлекательного центра	строительство торгово-развлекательного центра	Разрешенное использование – под эксплуатацию существующих производственных зданий.	многоэтажная жилая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	763 888,89	962 500,00	704 000,00	655 319,15

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая чистая коррекция	-	-12,00	-12,00	-12,00	-12,00
Общая валовая коррекция	-	12,00	12,00	12,00	12,00
Весовой коэффициент	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв.м	-	771 427,01			

*Источник: Расчеты Оценщика**Таблица 11. Итоговый расчёт стоимости оцениваемого земельного участка*

№ п/п	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Площадь, сот.	Рыночная стоимость, руб./сот.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25	38:36:000027:0308	57 648	576,48	771 427,01	444 712 242,72

Источник: Расчеты Оценщика

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- Качество информации, на основании которой проводится анализ.
- Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. Сравнительный подход использует информацию по сравнимым продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленивать и количественно оценить.

Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. В качестве сопоставимых объектов отбирались свободные от застройки земельные участки больших размеров, расположенные в г. Иркутске. Различия между аналогами и объектом оценки были нивелированы путем внесения корректировок.

Объект оценивался только в рамках сравнительного подхода, который обладает высокой достоверностью, то ему присвоен весовой коэффициент равный 1.

9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№ 256, 255, 254 (соответственно).

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с дополнительным соглашением №4 от 12 мая 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Выводы, содержащиеся в отчёте по оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте Оценщика и его профессиональных знаниях. На основании данных представленных Заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 28 мая 2010 г., составляет:

Рыночная стоимость права объекта оценки

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результаты оценки, руб.	Не применялся	444 712 242,75	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	-	1	-
Рыночная стоимость права собственности, руб.	444 712 242,75 (Четыреста сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч двести сорок два рубля 75 копеек РФ)		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20 января 2010 г. составляет:

444 712 242,75 (Четыреста сорок четыре миллиона семьсот двенадцать тысяч двести сорок два рубля 75 копеек РФ)

Оценщик:

Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО). Номер по реестру 003320 от 30 января 2008 г.

Р.Н. Ежель

Генеральный директор ООО «АБК – Активные Бизнес Консультации»

Д. В. Калужских
28 мая 2010 г.

Приложение №1. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

107078, Москва, Новая Басманная, 21-1 Тел./факс: (495) 657-96-37, (499) 267-46-02, 267-56-10 E-mail: info@rroo.ru http://www.rroo.ru

 Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIAACI)	 Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)	 Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации	 Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)
--	--	---	---

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Ежель Романа Николаевича
(Ф.И.О. заявителя или полномочного представителя организации)

о том, что Ежель Роман Николаевич является членом Общероссийской
общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков «30» января 2008г.
за регистрационным № 003320

Дата выдачи «13» января 2009г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков

С.А. Табакова



0016 778650

РОСНО

Страховщик: ОАО СК «РОСНО»
115184, г. Москва, Озерковская наб., д. 30,
тел.: +7 495 232 3333; факс: +7 495 232 0014
www.rosno.ru

Банковские реквизиты: р/с 40701810600060000003 в ОАО «Банк ВТБ» г. Москвы, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187, КПП 775001001, ОКОНХ 96220, ОКПО 13226852,
ИНН 7702073683. Лицензия ФСТН СМ80290.77

ПОЛИС**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

№ Г10-6500410/1/S0-451 от «12» января 2010 года

Настоящий полис выдан Страхователю на основании его письменного Заявления от «12» января 2010г. (приложение 1) и удостоверяет факт заключения договора страхования со Страховщиком на условиях, содержащихся в Правилах страхования ответственности оценщиков от «01» ноября 2007 № 250 (далее – Правила страхования) (приложение 2), а также в тексте настоящего Полиса. Заявление является неотъемлемой частью договора (полиса) страхования.

Страхователь: Ежель Роман Николаевич

Паспорт: серия 32 04 № 849732, выдан (кем/когда) отделом внутренних дел Заводского района города Кемерово, код подразделения 422-003, 01.04.2005 года

Адрес регистрации: РФ, г. Кемерово, ул. Краснофлотская, д. 72.

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.

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 являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Валюта страхования: ☒ рубли ☐ доллары США ☐ Евро ☐ другая Курс валюты: , ,

При страховании в валюте иной, чем рубль РФ, выплата страхового возмещения производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день наступления страхового случая; оплата страховой премии производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день платежа.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности Страховщика (Цифрами и прописью)	Франшиза (безусловная)	Страховая премия (Цифрами и прописью)
300 000 (Триста тысяч)	Не установлен	Не установлена	1 200 (Одна тысяча двести)

Страховой тариф: 0,4% от страховой суммы.

Порядок и сроки уплаты страховой премии:

☐ Наличным платежом ☒ Безналичным платежом:

☒ единовременно ☐ в два платежа ☐ в три платежа ☐ в четыре платежа

1 платеж: 1 200 (Одна тысяча двести) рублей В срок до: «25» января 2010 года 2 платеж: , в срок до: , 200 г

3 платеж: , В срок до: , 200 г 4 платеж: , в срок до: , 200 г

☐ Иной способ оплаты

Срок действия полиса: с «14» января 2010 года по «13» января 2011 года

Особые условия: В случае задержки уплаты очередного страхового взноса на срок более 30 дней, Страховщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Полис, письменно уведомив об этом Страхователя. Настоящий Полис считается расторгнутым со дня, указанного в письменном уведомлении Страховщика.

Приложения:

1. Заявление об обязательном страховании ответственности оценщика;
2. Правила страхования ответственности оценщиков от «01» ноября 2007 № 250

Правила страхования получены, с условиями страхования согласен

Страхователь:

Ежель Роман Николаевич

(подпись)

От имени страховщика:

Заместитель директора ИСН

Аксенов М.В.

М.П.

По доверенности от 11.01.2010 года №101

Представитель РОСНО: Морозова Людмила Александровна
контактный телефон: (495) 956-21-05, доб. 45-21

Контактная информация при наступлении страхового случая: тел.: (495) 232-33-33; факс: (495) 232-00-14; e-mail: info@rosno.ru
Отдел урегулирования убытков Центра страхования ответственности: тел.: (495) 956-21-05, доб. 45-18, 45-25; факс: (495) 956-21-05, доб. 45-13

в составе Allianz

Отпечатано: г. Москва, ООО "БГ-информ"; тел. типографии: +7 495 797 0825; ИНН 7705215424; заказа №17155; тираж: 18 000; 2009 г.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 280/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 007203

Настоящий диплом выдан Евгению Роману Уикалавиу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15 января 2005 г. по 29 сентября 2006 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте (наименование)

профессиональной оценки (наименование специальности, должности, профессии, квалификации)

по программе «Оценка (наименование программы)

стоимости предприятия (вида)

Государственная аттестационная комиссия решением от 29 сентября 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Евгения (фамилия, имя, отчество)

Романа Уикалавиу

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)

Город Иркутск 29/09/2006

Место государственной
аттестационной комиссии
(подпись) (инициалы, фамилия, отчество)
А.В. Ветров (подпись)
(инициалы, фамилия, отчество)

М.П. ГИИИ. ИРК.

Приложение №2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

Иркутская область г.Иркутск Цена: от до руб. Любая трасса Населенных пунктов Площадь: от до га. Поиск

Расширенный поиск Ваш регион: Московская область В базе 12203 актуальных предложения (2466 на модерации)

Главная → Регионы → Иркутская область → г.Иркутск → земельный участок

Лот № 284733

Местоположение
Иркутская область, г.Иркутск

все локальные предложения

Площадь	Цена	Цена за сотку
47 соток	35 000 000 руб	744 681,00 руб
	921 305 €	19 602,00 €
	1 133 405 \$	24 115,00 \$

Участок
Категория земель - земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка
Вид права - собственность

Описание
ул. Можайского. Все коммуникации доступны. Есть проект(оплата плюс 2 млн.)

Положение на карте

240x120
РОССИЙСКАЯ ЗЕМЛЯ
ROSZEM.ru

240x120
РОССИЙСКАЯ ЗЕМЛЯ
ROSZEM.ru

promzem.ru

Версия для печати

Загрузка данных с content.adriver.ru

http://irkutskland.ru/lot4.html

Параметры земельного участка	Площадь — около 140 соток (1,4 Га). В плане — форма трапеции. Участок земли ровный.
Юридический статус	Участок земли в собственности. Разрешенное использование — под эксплуатацию существующих производственных зданий. Смена назначения может быть произведена собственником.
Градостроительный план г. Иркутска	Зона общественно-деловой застройки.
Транспортная доступность и окружение участка	Протяженной частью выходит на планируемую часть существующей дороги — проспект Большой Литейный. Граничит с участком БЦ «Терра» и сквером.
Возможное использование	Расположение земли удобно для строительства объектов под среднеформатную торговлю, административные здания, объекты сервиса
Коммерческие условия	Реализуется участок земли целиком либо по частям лотами не менее 20 соток. Стоимость земли — 800 тыс. руб./сотка

Месторасположение	Параметры участка	Условия сделки	Продавец
Регион: Иркутская область	Класс: Бизнес-класс	Вид сделки: продажа	Посредник
Населенный пункт: Иркутск	Площадь земельного участка: 320 сот.	Общая стоимость: 350 000 000 руб.	Контактная информация: 89021704701 Григорий Григорьевич
Район: Октябрьский	Назначение земли: Земли поселений		Отправить мгновенное сообщение автору этого объявления
	Вид собственности на землю: Частная собственность		

Продается земельный участок в г. Иркутске в мкр. Солнечный (ул.Байкальская 269, рядом с ТФК). Назначение – строительство торгово-развлекательного центра. Общая площадь земельного участка 3,2 га, из них 2,54 га в собственности, остальные в аренду на 49 лет. Имеет правильную прямоугольную форму. Расположен на одной из основных трасс города – Байкальском тракте, на нем отсутствуют строения, нет ограничений при въезде и выезде. Отличная визуализация, в зону охвата попадает до половины населения города. Оформлены все тех.условия на подведение коммуникаций (электричество до 6 МВт).

<http://www.rosrealt.ru/land.php?id=11096>

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: Участок, Иркутск, Энергетиков, Костычева ул.

Участок, Иркутск, Энергетиков, Костычева ул.

Дополнительная информация:

Вид права: собственность
Месторасположение: Иркутск, Свердловский район, Энергетиков, Костычева ул.
Площадь: 5.76 Га
Цена: 500000.00 т.р.

В собственности, 1 линия от дороги, разработана концепция и частичное проектирование торгово-развлекательного и гостиничного бизнес центра. Рядом активно развивается строительство крупных жилых микрорайонов

Продавец: Слобода, агентство недвижимости

<http://realty.irk.ru/obj.show.php?base=zem&id=2357>

Приложение №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Фотографии объекта оценки



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		В.2	
1	Кадастровый номер	38:36:000027:0308	Лист № 2
5	План (чертеж, схема) границ земельного участка		
4	Масштаб	1 : 2000	
Зам. начальника территориального отдела по г. Иркутску Управления Роснедвижимости по Иркутской области			
			Губанов И. К.
			Фамилия И.О.
			Подпись, дата

Территориальный отдел по г. Иркутску Управления Роснедвижимости по Иркутской области
(Наименование органа (организации), осуществляющего государственную кадастровую учет земельных участков)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)
"19.09.2011" г № 4/08-4-18/11

В. 1

1	Кадастровый номер	38:36:000027:0308	2	Лист № 1	3	Всего листов 3
Общие сведения						
4	Предложение номера		5			
5	Наименование участка	Земельное пользование				
7	Местоположение: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира - обл. Иркутская г. Иркутск р. Свердловский ул. Костылева, дом 25					
8	Категория земель:					
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли водного фонда	Земли запаса
8.2		весь				
9	Разрешенное использование /назначение/; под эксплуатацию стадиона "Автомобилист"					
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/					
11	Площадь: 57648 кв.м	12	13	Кадастровая стоимость	14	Базовая ставка арендной платы:
15	Сведения о правах					
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания. План изготовлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющим одинаковую юридическую силу.					
17	Цель предоставления выписки: Для государственной регистрации прав					
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:			
		18.2	Номера образцов земельных участков:			
		18.3	Номера инвентаризуемых земельных участков:			

Зам. территориального отдела по г. Иркутску Управления Роснедвижимости по Иркутской области
Должность

Губанов И. К.
Фамилия И.О.


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Министерство юстиции Российской Федерации
Федеральная Регистрационная служба (Росрегистрация)
Управление Федеральной регистрационной службы
по Иркутской области

Дата выдачи: "19" февраля 2009 года

Документы-основания: 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
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
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, 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: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под эксплуатацию стадиона "Автомобилист", общая площадь 57648 кв. м, адрес объекта: Иркутская область, Иркутск г., Костычева ул., уч.25

Кадастровый (или условный) номер: 38:36:000027:0308

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" февраля 2009 года сделана запись регистрации № 38:38-01/008/2009-252

Регистратор

Фалеева О.А.
МП


(подпись)

38 АГ 930163

