

ООО «Десоф-Консалтинг»

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

Утверждаю
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»


Филиппов Д.О.
Дата составления Отчета
«25» ноября 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-653

об оценке справедливой стоимости земельного участка, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18

Дата оценки: 25 ноября 2016 г.

Заказчик:

АО «УК «Байкальский капитал»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «Байкал Стар»

Исполнитель:

ООО «Десоф-Консалтинг»

Юридический адрес:

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

Юридический адрес:

664047, г. Иркутск,
ул. Советская, 96

г. Иркутск, 2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности	5
1.3. Сведения о Заказчике.....	5
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках	5
1.5. Основные факты и выводы.....	6
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	7
1.7. Этапы проведения оценки	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
1.9. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости	10
1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения 14	
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	15
2.1. Краткая характеристика Иркутской области	15
2.2. Описание Иркутского района.....	15
2.3. Описание объекта оценки.....	16
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХся НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	19
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2016 год	19
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	21
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	22
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	23
3.4. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области.....	23
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	25
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)	25
4.1.1. Выбор объектов-аналогов	26
4.1.2. Описание корректировок.....	26
4.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах	26
4.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах	27
4.4. Определение итоговой справедливой стоимости земельного участка	29
5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	31
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	32
7. ПРИЛОЖЕНИЕ	33

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	земельный участок, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801: 2639
Адрес объекта оценки:	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18
Собственник объекта оценки	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением АО «Управляющей компании «Байкальский капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта оценки: земельный участок, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801: 2639, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18 с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18
Характеристики объекта оценки:	
Имущественные права, учитываемые при оценке оцениваемого объекта:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объекта оценки	на основании Свидетельства о государственной регистрации права ¹ , предоставленных Заказчиком, выявлены ограничения (обременения) права – ипотека в силу закона, доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	на основании имеющихся документов ² , обременений, учитываемых при оценке объекта оценки, Оценщиками выявлено не было
Цель оценки:	определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ³
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	итоговая величина справедливой стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	25 ноября 2016 г.
Дата составления Отчета:	25 ноября 2016 г.
Срок проведения оценки:	25 ноября 2016 г.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:	сделанные и принятые допущения в отношении объектов оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	в соответствии с Дополнительным соглашением № 74 от 25.11.2016г. к договору на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г., в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщиков, она может находиться.

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. в действующей редакции;
--	--

¹ см. Приложение к настоящему Отчету

² см. п. 1.9. настоящего Отчета

³ связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" • Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО, в действующей редакции на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными⁴ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Независимость юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 700-0000141-01319 от 2 ноября 2016 г., срок действия Договора страхования со 2 ноября 2016 г. по 1 ноября 2017 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей ООО Страховая Компания «Гелиос»
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2105; • Полис № 4891R/776/00015/5, выданный ОАО «АльфаСтрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов)

⁴ ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

	<p>рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 13 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 39-14-17 e-mail: desof@mail.ru</p>
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 5 мая 2008 г., регистрационный номер 2104; • Полис № 4891R/776/00016/5, выданный ОАО «Альфастрахование» в г. Иркутске 2 ноября 2015 г., период страхования с 17 января 2016 г. по 16 января 2017 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; <p>Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 18 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96 тел.: (3952) 39-14-17 e-mail: desof@mail.ru</p>
Независимость оценщиков:	<p>Настоящим Оценщики подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.</p> <p>Оценщики не имеют имущественный интерес в объектах оценки, не состоят с владельцем объектов оценки, заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщики не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора.</p> <p>Размер оплаты оценщиков за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</p>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительное соглашение № 74 от 25.11.2016 г. к нему
Объект оценки с указанием его месторасположения:	земельный участок, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, расположенный по адресу: Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18
Собственник объектов оценки:	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением АО «Управляющей компании «Байкальский капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Дата оценки:	25 ноября 2016 г.
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:	

Земельный участок, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639	Сравнительный подход:	949 714 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	949 714 рублей
Итоговая справедливая стоимость объ- екта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁴ (округленно)	950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей	

1.6. Используемая терминология и процесс оценки

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания и сооружения⁶.

Неспециализированная недвижимость – недвижимость, на которую существует спрос, и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость – недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва).

Право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209).

Объектом оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а так же части земельных участков и объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. (Источник: федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (далее, ФСО № 7), раздел II, п.4).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

Итоговая величина стоимости объекта оценки 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. (ФСО № 1, раздел II, п.6)

Вид стоимости – конкретный вид стоимости имущества, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (Источник: федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды

³ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

⁶ ГК РФ (ст. 130).

стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел III, п.5).

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. действующая с 01.09.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», применяются следующие термины и определения:

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:

- 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 (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ);
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,
- а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:
 - ✓ при национализации имущества;
 - ✓ при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях

возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

- ✓ при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
- ✓ при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд; (в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)
- ✓ при проведении оценки объектов оценки **в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.**

(ст. 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. действующая с 01.09.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. действующая с 01.09.2016) «Об оценочной дея-

тельности в Российской Федерации)). При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший обычного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в действующей с 01.09.2016) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Кадастровая стоимость – устанавливается в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости или определенной в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ)

Дата определения стоимости объекта оценки (**дата проведения оценки, дата оценки**) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1, раздел II, п.8).

1.7. Этапы проведения оценки

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1 (ФСО № 1, раздел V, п. 23), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г., проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.11. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обмер земельных участков, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемых объектов. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 74 от 25.11.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 74 от 25.11.2016 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина справедливой стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.

7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
8. Мнение относительно справедливой стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
9. Справедливая стоимость объекта оценки как итоговая, так и в рамках применяемых подходов, приведена округленными значениями показателей. Показатели получены при использовании точных данных, поэтому при перерасчете значений по округленным данным могут немного не совпадать с приведенными значениями в Отчете, но, несмотря на это, Оценщик обоснованно может полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение справедливой стоимости объектов оценки.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по этой величине.
11. Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.).

1.9. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости

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

1.9.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Стоимость объекта оценки по затратному подходу рассчитывается по следующей формуле:

$$C = \text{СЗУ} + (\text{ЗВ (ЗЗ)} - \text{И}),$$

где СЗУ – справедливая стоимость земельного участка,

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

И – накопленный износ объектов оценки.

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

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

Метод прямого сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объектов 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 справедливой стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объектов 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 корректировок⁷.

Далее определяют затраты на воспроизводство или замещение объектов оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий⁸.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки⁹.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки как нового:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Физический износ в общем виде - это потеря конструктивным элементом объекта первоначальных физико-технических свойств.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- нормативный;
- стоимостной;
- метод срока жизни.

Функциональный износ. Признаки функционального износа в оцениваемом объекте - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

- капитализацией потерь в арендной плате;
- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Внешний (экономический) износ - обесценение объектов оценки, обусловленное негативным по отношению к объектам оценки влиянием внешней среды: справедливой ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей справедливой среды.

Для оценки внешнего (экономического) износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

⁷ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

⁸ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

⁹ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

1.9.2. Сравнительный подход

Подход по сравниваемым продажам определяет рыночную стоимость на основе анализа недавних продаж объектов недвижимости, которые схожи с объектом оценки по физическим характеристикам, использованию, доходу, который они приносят. Он базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью наиболее распространяемым и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для объекта оценки таким же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- ◆ выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте рынка, подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
- ◆ выбор параметров сравнения;
- ◆ внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов.

В той мере, в которой объект оценки отличается от сопоставимых, в цену аналогов должны быть внесены корректировки, с тем, чтобы определить за какую цену они были бы проданы, если бы обладали теми же характеристиками, что и объект оценки.

- ◆ согласование данных по аналогам и получение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу.

Выделяют девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- состояние рынка;
- экономические характеристики;
- условия финансирования;
- местоположение;
- характер использования;
- условия продажи;
- физические характеристики;
- компоненты не связанные с недвижимостью.

1.9.3. Доходный подход

При доходном подходе используются два метода оценки: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Понятие «чистый операционный доход» (ЧОД) представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение. Определение ЧОД базируется на предположении, что имущество будет сдано в аренду по рыночным арендным ставкам, а в качестве прогнозного периода расчета будет взят наиболее типичный год владения.

Расчет ЧОД начинается с определения потенциального валового дохода (ПВД), представляющего собой ожидаемую суммарную величину справедливой арендной платы и платы от дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности (плата за пользование стоянкой, за установление настенной рекламы и т.д.). Следующим шагом расчета ЧОД является определение действительного валового дохода (ДВД). Для получения ДВД предполагаемые потери от незанятости арендных площадей и неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода.

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов. Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Далее определяется ставка капитализации, и полученный чистый операционный доход капитализируется по рассчитанной ставке.

Для определения справедливой стоимости объекта недвижимости **методом дисконтирования денежных потоков** применяется следующая последовательность действий:

- определение срока прогнозного периода (срока проекта)
- определение чистого операционного дохода
- прогнозирование и определение будущих денежных потоков по каждому периоду проекта
- определение возможного денежного потока от реверсии (продажи) объекта недвижимости в конце прогнозного периода
- определение ставки дисконтирования для будущих денежных потоков и расчет справедливой стоимости объекта недвижимости.

Для прогнозирования денежного потока от реверсии возможно применить три способа: прямое задание величины реверсии; прогнозирование тенденции изменения стоимости собственности за период владения; применение ставки дисконтирования к потоку денежных средств после уплаты налогов (послепрогнозного периода).

Процесс расчета настоящей стоимости осуществляется посредством приведения к текущей стоимости будущих денежных потоков по каждому периоду проекта на основе применения теории стоимости денег во времени и заключается в последующем сложении всех полученных значений и выручки от продажи (реверсии).

1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

1. Сайт Авито— сайт бесплатных объявлений <http://www.avito.ru>;
2. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А., Яковлев Д. А., Пономарев А.М., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» г. Нижний Новгород, 2014 г.;
3. Сайт «Прибайкалье» (<http://www.pribaikal.ru>);
4. Сайт «Википедия» (<https://ru.wikipedia.org>);
5. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://ppk5.rosreestr.ru>);
6. Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации (<http://economy.gov.ru/>).

1.11. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/046/2015-5573/2 от 18 июня 2015 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме¹⁰. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹¹.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА

2.1. Краткая характеристика Иркутской области

Иркутская область расположена в центре Сибири. Столица - город Иркутск с численностью населения 579,3 тыс. чел. (01.01.2009 г.). Расстояние от Москвы до Иркутска – 5 042 км. По площади тер-

¹⁰ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

¹¹ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.

ритории (774,8 тыс.кв.км.) область занимает 6 место среди 20-ти регионов Сибири, по плотности населения - 8 место. По числу жителей область уступает в Сибири только Новосибирской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Иркутская область входит в состав Сибирского федерального округа Российской Федерации и расположена в южной части Восточной Сибири. Общая площадь территории области - 774,8 тыс. кв. км, что составляет 4,6% от территории России.

От 160 до 180 дней в году держится устойчивая температура ниже 0°C. Зима холодная (температура января по области от -17°C до -33°C), лето жаркое и сухое в первой половине (температура июля от +17°C до +33°C), во второй половине дождливое.

Население области составляет 2 503,6 тыс. чел. (на 01.01.2009 г.). В состав области входят 33 муниципальных района, 9 городских округов, 67 городских поселений, 365 сельских поселений. Основная часть населения области (79 %) проживает в городской местности. Иркутская область богата полезными ископаемыми. Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырьё, золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область имеет достаточно разветвленную и развитую транспортную инфраструктуру, представленную различными видами транспорта.

Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся Новая Разводная участок БАМа. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10% общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси.



2.2. Описание Иркутского района

Иркутский район (официальное название Иркутское районное муниципальное образование) — муниципальное образование в юго-восточной части Иркутской области России. Административный центр — город Иркутск (в состав района не входит).

Площадь района составляет 11,3 тыс. кв. км, в том числе около 2,4 тыс. кв. км — акватория озера Байкал и Иркутского водохранилища.

Основной профиль развития экономики района — сельскохозяйственный. Наиболее крупные промышленные предприятия — АО «Сосновгео», ООО РСР «Топка», филиал «Топкинский» областного унитарного предприятия «Дорожная служба Иркутской области», инженерно-строительный центр ЗАО «Труд».

Развитие района обусловлено его географическим положением: с одной стороны, это пригородная зона областного центра, с другой — это район побережья Байкала с ограничениями экологического характера.

Иркутский район — один из старейших в Иркутской области. История его возникновения связана с первым упоминанием Иркутской провинции в административных документах начала XVIII века, когда по Указу Петра Первого Сибирская губерния была разделена на 5 провинций, одной из которых стала Иркутская.

Иркутский район (сельский) впервые образован в августе 1924 под названием Иркутская районная

волость. В нее вошли бывшие волости Смоленская, Разводнинская, Уриковская, Култукская, Лиственничная, Ленинский поселок, части Усть-Балейской, Биликтуйской, Большееланской и Мысовская волость. В дальнейшем территория Иркутского района изменялась. В 1937 Иркутский район состоял из 28 сельсоветов, в 1965 – из 10 сельсоветов и 3 поссоветов.

2.3. Описание объекта оценки

Объектом оценки является: земельный участок, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, принадлежащий владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционно-го фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением АО «Управляющей компании «Байкальский капитал», 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, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18.

ДНТ «Ангара» - дачное некоммерческое товарищество, расположенное в пос. Падь Мельничная. Падь Мельничная - посёлок в Иркутском районе Иркутской области России. Входит в состав Марковского муниципального образования. Находится примерно в 14 км. к югу от районного центра. В поселок ведёт дорога (Мельничный тракт) из микрорайонов Юбилейный и Радужный города Иркутска. Часть дороги грунтовая.

Ниже, на Схеме 1, показано месторасположение п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области. На Схеме 2 показано Месторасположение ДНТ «Ангара» в п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области. На Схеме 3 показано месторасположение оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте.

Схема 1

Месторасположение п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области¹²

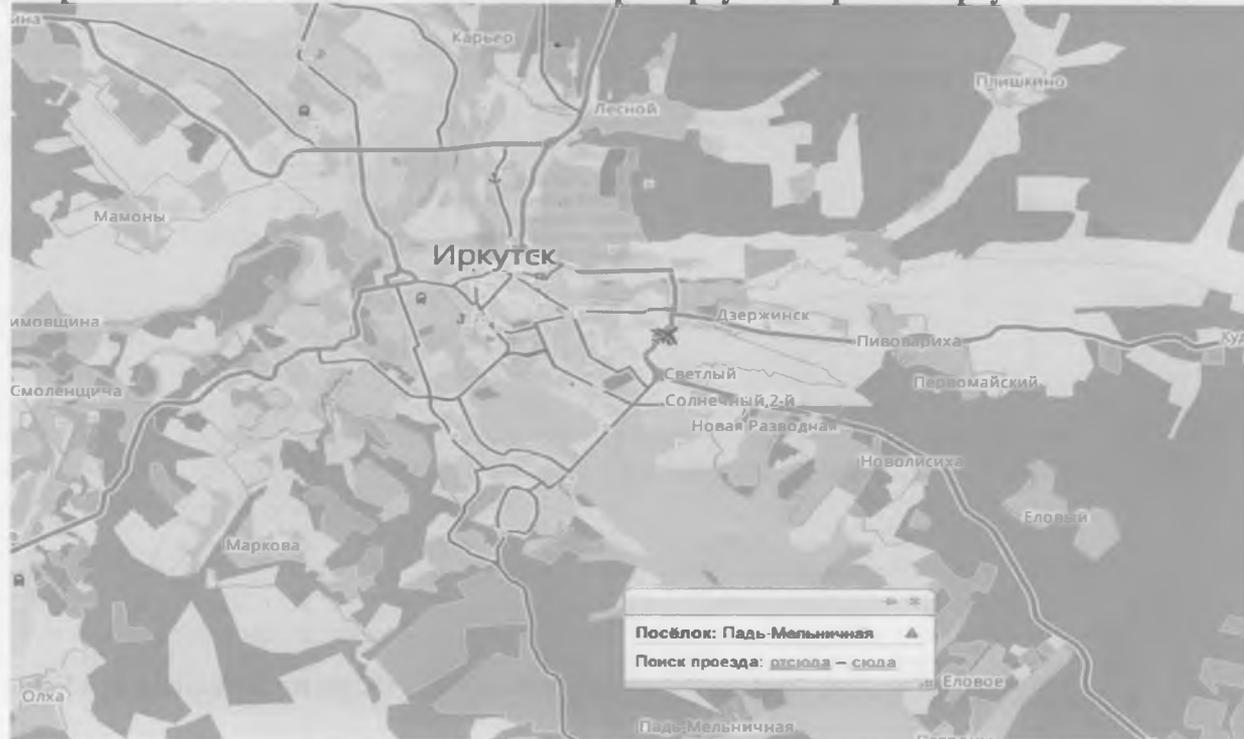
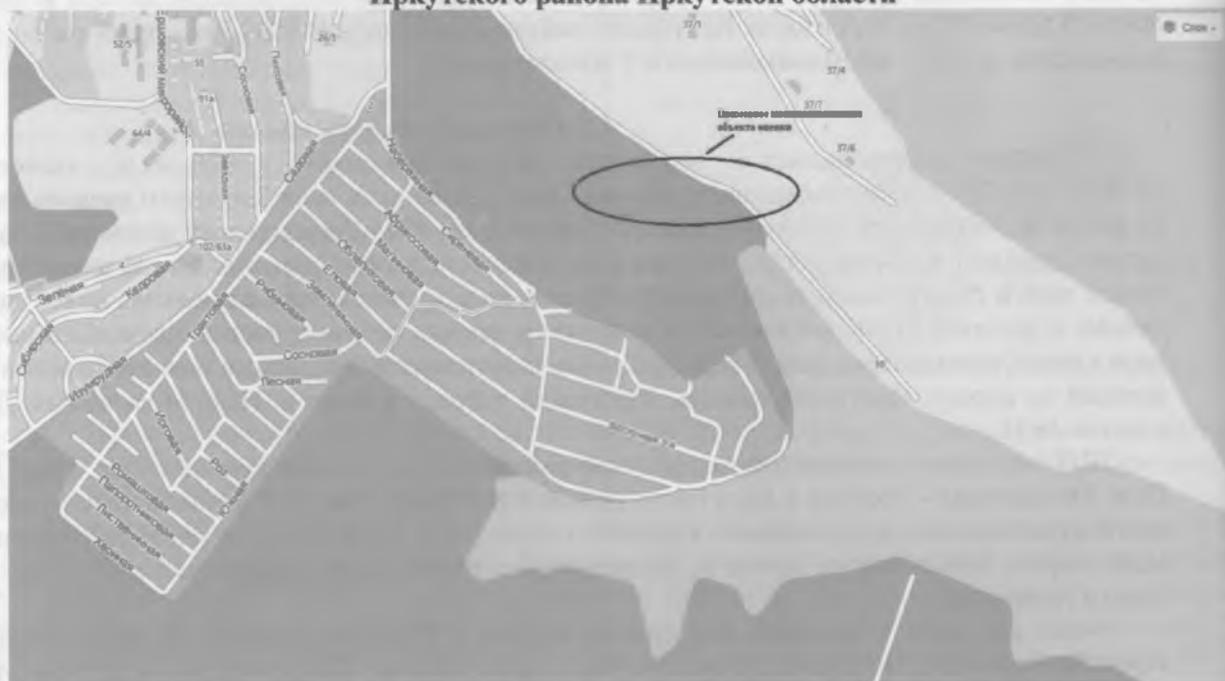


Схема 2

¹² <http://2gis.ru/irkutsk>

Месторасположение ДНТ «Ангара» в п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области



Месторасположение оцениваемого земельного участка Публичной кадастровой карте¹³



Основные характеристики оцениваемого земельного участка представлены в таблице 1.

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

Таблица 1

Основные характеристики земельного участка

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:06:012801:2639
Месторасположение	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование (назначение)	для дачного строительства
Площадь, кв.м.	1 820
Имущественные права	собственность

Наименование объекта оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение, перечень правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов представлены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование объекта оценки, Собственники (Субъекты права), месторасположение, правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы

Наименование объекта оценки	Собственники (Субъекты права)	Месторасположение	Правоустанавливающие документы	Правоудостоверяющие документы
земельный участок, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801: 2639	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	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18	- Договор купли-продажи земельного участка от 28.05.2015 г. №153/ФЛ/БС; - Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Байкал Стар» от 20.11.2008 г., № 1311-75409899;	Свидетельство о государственной регистрации права запись регистрации № 38-38/001-38/001/046/2015-5573/2 от 18.06.2015 г.

Реквизиты Собственников объекта оценки¹⁴:

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

Филиал Муниципальный ПАО Банка «ФК Открытие»

р/с 40701810412020000098

к/с 30101810250040000867

ИНН 3808167888

БИК 045004867

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

Балансовая стоимость оцениваемого объекта не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права запись регистрации 38-38/001-38/001/046/2015-5573/2 от 18 июня 2015 г.¹⁵, представленного Заказчиком, оцениваемый объект имеют обременение – доверительное управление.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 3 критериях, а именно, вариант должен быть **физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.**

¹⁴ на основании данных Свидетельство о государственной регистрации права серии № 38-38/001-38/001/046/2015-5573/2 от 18.06. 2015 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету.

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

Таким образом, в соответствии с проведенным качественным анализом наиболее эффективного использования, был сделан вывод, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование для дачного строительства, что соответствует его физическим особенностям, месторасположению и финансово оправданному использованию.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ

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

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2016 год¹⁶

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За семь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования.

Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м.

¹⁶ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле).

В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м).

Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно.

Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м. 4

Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд.

Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.).

Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента.

По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 %.

3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области¹⁷

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

- объем промышленного производства – 106%;
- оборот розничной торговли – 93,9%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90,7%.

Индекс промышленного производства за 1 квартал 2016 года составил 106%.

Объем инвестиций в основной капитал за 1 квартал 2016 года составил 33 957,7 млн. рублей.

В январе-марте 2016 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 102,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без индивидуальных застройщиков) – 74,1 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 2 658,0 млн. рублей. Ввод составил 78,9% к соответствующему периоду прошлого года (январь-март 2015 г. к январю-марту 2014 г. – 163,5%).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» за 1 квартал 2016 года сложился на уровне 11 436,5 млн. рублей или 74,5% к январю-марту 2015 года, снижение вызвано замедлением темпов строительства объектов на фоне происходящих кризисных явлений и снижения потребительского спроса у населения на строительные материалы

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - марте 2016 года составил 70263,8 млн. руб. или 93,9% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - марте 2015 года - 68786,5 млн. руб. и 92,8% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-марте 2016 года по оперативным данным составил 19447,2 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 90,9% (в январе - марте 2015 года - 19751,4 млн. руб. и 93,4% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,3% (январь - март 2015 года - 8,7%).

¹⁷ <http://irkobl.ru/e%D1%81onomi%D1%81a/social/>

По данным Иркутскстата сводный индекс потребительских цен на продовольственные товары (включая алкогольные напитки) в Иркутской области в марте 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 102,3%, что соответствует аналогичному показателю в целом по России и незначительно (на 0,1 п.п.) выше среднего показателя по СФО (102,2%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в 1 квартале 2016 года составил 1 502,0 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 26,6%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 1 квартала 2016 года составили 29 726,0 млн. рублей, что на 553,0 млн. рублей (+1,9%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 1 498,2 млн. рублей (+6,0%) и составили 26 283,1 млн. рублей или 88,4% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за 3 месяца 2016 года составило 28 447,2 млн. рублей, что на 2 064,7 млн. рублей (+7,8%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За январь-март 2016 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств 6 557,7 млн. рублей, что составляет к соответствующему уровню прошлого года 103,3 % (в действующих ценах). Индекс физического объема составил 100,1 %, индекс цен - 103,2 %.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за 1 квартал 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года составили 89,8%, что обусловлено ускорением инфляционных процессов (индекс потребительских цен за I квартал 2016 года – 109,0%) и отрицательной динамикой номинальных денежных доходов населения, которые в I квартале 2016 года составили 144 388,6 млн. руб., что на 1,1% ниже, чем за аналогичный период 2015 года.

По состоянию на 1 апреля 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области (далее – ОГКУ ЦЗН) 25 539 человек, ищущих работу, из них 24 614 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 апреля 2016 года составила 17 971 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 апреля 2016 года составил 1,4% (на 1 апреля 2015 года – 1,4%).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 апреля 2016 года составил 0,7 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 апреля 2015 года – 0,5 человек на 1 вакансию).

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

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

- объем промышленного производства – 105,9%;
- оборот розничной торговли – 92,5%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 90%.

Индекс промышленного производства за 1 полугодие 2016 года составил 105,9%. Объем инвестиций в основной капитал за 1 полугодие 2016 года составил 89 901,6 млн. рублей.

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

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

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за январь-июнь 2016 г. составил 28 671,4 млн. рублей или 92,5% к январю-июню 2015 года, снижение вызвано замедлением темпов строительства объектов на фоне происходящих кризисных явлений.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе-июне 2016 года составил 143 029 млн. руб. или 92,5% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе-июне 2015 года - 141 808 млн. руб. и 91,9% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-июне 2016 года по оперативным данным составил 4 033 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 102,8% (в январе-июне 2015 года - 3 635 млн. руб. и 95,7% соответственно). Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,9% (январь – июнь 2015 года - 9,3%).

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

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области в I полугодии 2016 года составил 3 419,8 млн. долларов США и уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2015 года на 18,8%.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам I полугодия 2016 года составили 67 680,5 млн. рублей, что на 7793,9 млн. рублей (+13%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 7 874 млн. рублей (+15,4%) и составили 58 928,5 млн. рублей или 87,1% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за I полугодие 2016 года составило 65 880,9 млн. рублей, что на 2 496,3 млн. рублей (+3,9%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За январь-июнь 2016 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств 14 946 млн. рублей, что составляет к соответствующему периоду прошлого года 101,3 % (в действующих ценах). Индекс физического объема составил 99,1 %, индекс цен - 102,2 %.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-май 2016 года по сравнению с аналогичным периодом 2015 года снизились на 9,2% что обусловлено сохранением высокого инфляционного фона (индекс потребительских цен – 109,2%), снижением доходов от предпринимательской деятельности и прочих доходов, а также слабой динамикой роста выплат, главным образом пенсий.

По состоянию на 1 июля 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области состояли 23 520 человек, ищущих работу, из них 22 205 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 июля 2016 года составила 16 125 человек.

Уровень зарегистрированной безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных к численности экономически активного населения) по Иркутской области на 1 июля 2016 года составил 1,3% (на 1 июля 2015 года – 1,4%).

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 июля 2016 года составил 0,5 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 июля 2015 года – 0,5 человек на 1 вакансию).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: земельный участок, площадью 1 820 кв.м, кадастровый номер 38:06:012801:2639, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18.

На основании представленных Заказчиком документов¹⁹, проведенного анализа наиболее эффективного использования²⁰, а также с учетом анализа месторасположения объекта оценки, Оценщикам был сделан вывод: земельный участок, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18 относится к сегменту рынка земельных участков – для дачного строительства.

3.4. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области

Одним из важнейших факторов производства во все времена была и остается земля. Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Для России проблема развития рынка земли уже давно является одной из наиболее трудных и политически острых. Это связано прежде всего, с тем, что общее рыночное предложение земли в каждый данный момент времени постоянно не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменений цен. Это означает, что как бы ни менялась цена, которую покупатели готовы уплатить за участки, общее предложение этих участков не может заметно возрасти, ведь площадь этих участков физически ограничена.

Региональный рынок земли начал формироваться в 2003 году. Именно тогда в Иркутске появились первые официальные предложения о продаже участков собственниками (продавцами являлись предприятия и организации).

Между тем, анализ открытых для мониторинга сделок показывает, что на сегодняшний день наибольшим спросом со стороны покупателей пользуется центральный, деловой район Иркутска - Кировский.

Основные требования, предъявляемые покупателями к земельным участкам: -

- Расположение участка у проезжей части;
- Юридический статус: желательно право собственности;
- Близость коммуникаций;
- Рыночное ценообразование.

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

- сельскохозяйственные пользователи - это все те, кто используют плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа. Для них цена земли определяется ее плодородием и, в определенной мере, - местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и затраты на доставку ресурсов и готовой продукции;
- несельскохозяйственные пользователи - все те, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей, не связанных с использованием плодородия почв. Для этих пользователей главный фактор цены земли - местоположение участка. Например, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляющего собой ни что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или признанному центру деловой активности. На цену земли также влияет транспортный фактор, то есть удобство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу.

В связи с тем, что объект оценки расположен в п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области, то нами был проведен анализ рынка земельных участков, расположенных именно в этом населенном пункте. В ходе проведения анализа рынка по данным базы Интернет были выявлены предложения к продаже земельных участков, характеристики которых представлены в таблице 3. Данные

¹⁹ см. Приложение к наст. Отчету

²⁰ см. пункт 2.4. настоящего Отчета

участки расположены в п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области, имеют категорию - земли сельскохозяйственных назначений, с разрешенным использованием для дачного строительства, и принадлежат своим владельцам на правах собственности.

Таблица 3

Характеристики выявленных объектов

№	Дата	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м. земельного участка, руб.	Цена земельного участка, руб.	Источник информации	Дополнительная информация
1	17.11.2016	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара"	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1700	576	980 000	https://www.avito.ru/irkutsk/ze-melnve-uchastki/uchastok_17_sot_snt_dnp_35_8038142	Участок 17 соток в коттеджном поселке "Ангара" на заливе в п. Мельничная Падь 9 км до города. Красивый вид, хорошее место, дороги, электричество есть. Срочно, торг, возможен обмен на авто.
2	24.11.2016	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара"	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1600	531	850 000	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-irkutsk-160082981	Участок 16 соток в коттеджном поселке "Ангара" на заливе в п. Мельничная Падь 9 км до города. Красивый вид на залив, лес, хорошее место, дороги, электричество есть.

Диапазон цен в пересчете на 1 кв.м. составляет от **531 до 576 руб.** При этом средняя цена 1 кв.м. составляет **554 руб.** Такое различие цен обусловлено влиянием следующих ценообразующих факторов:

- месторасположение;
- разрешенное использование (назначение);
- площадь (масштаб);
- имущественные права;
- улучшения, расположенные на земельном участке.

Так же следует отметить, что Собственники, представляя объекты недвижимости на продажу, предполагают, что в результате общения с потенциальным Покупателем, возможен торг, и, как правило, величина торга находится в диапазоне от **5 до 26 %**²¹. Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

²¹ Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности» 2 квартал 2016 год.

В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков в г. Иркутске и Иркутской области, нами не было найдено достаточно фактов сдачи в аренду земельных участков аналогичного назначения, поэтому нами было принято решение отказаться от использования доходного подхода в рамках настоящей работы.

Применение затратного подхода для оценки справедливой стоимости земельного участка носит весьма спорный характер, а для определения справедливой стоимости его производной, некорректно вообще.

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

4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

При применении этого метода справедливая стоимость объекта оценки – земельного участка, определялась по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

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

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

4.1.1. Выбор объектов-аналогов

Метод прямого сравнения продаж основывается на прямом сравнении объекта оценки с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу²². Нами проведен анализ рынка земельных участков, расположенных в Иркутском районе, в районе п. Падь Мельничная. ДНТ «Ангара» и по данным базы Интернет, выявлены объекты-аналоги, основные характеристики которых совпадают с характеристиками оцениваемого земельного участка. Характеристики объектов-аналогов представлены в таблице 5.

4.1.2. Описание корректировок

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

- вид объекта недвижимости;
- права собственности на недвижимость;
- условия продажи;
- состояние рынка данных объектов недвижимости;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- технические характеристики;
- экологические условия;
- характеристика использования объекта недвижимости;

²² Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

- прочие компоненты стоимости объекта недвижимости.

Последовательность внесения корректировок и получение скорректированного результата:

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

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

4.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах

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

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

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

3. **Корректировка на местоположение.** Оцениваемый земельный участок, также как и объекты-аналоги, расположен в Иркутском районе, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ «Ангара». Поэтому корректировка на местоположение нами не применялась.
4. **Корректировка на вид разрешенного использования.** Оцениваемый земельный участок, также как и объекты-аналоги относятся к землям сельскохозяйственного назначения и имеют разрешенное использование для дачного строительства поэтому корректировка не внесена.

4.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах

В связи с тем, что отсутствует отличия по основным характеристикам между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами, то справедливая стоимость 1 кв.м. оцениваемого земельного участка была определена как среднеарифметическая величина от цен 1 кв.м. объектов-аналогов с учетом применения только корректировки на торг.

1. **Корректировка на торг.** В результате контактов с продавцом было установлено, что в отношении объекта-аналога возможен торг. Величина корректировки понижающая, определенная исходя из реальных скидок на рынке недвижимости, которая была принята на максимальном уровне **5%**.²³
2. **Корректировка на масштаб (площадь).** В связи с тем, что оцениваемый земельный участок и выбранные объекты-аналоги отличаются между собой по площади, то было принято решение внести корректировку, учитывающую эту разницу. Величина корректировки была рассчитана на

²³ см. п. 3.4. настоящего Отчета

основе статистического исследования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости на земельные участки от площади участков²⁴. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представлены в таблице 4.

Таблица

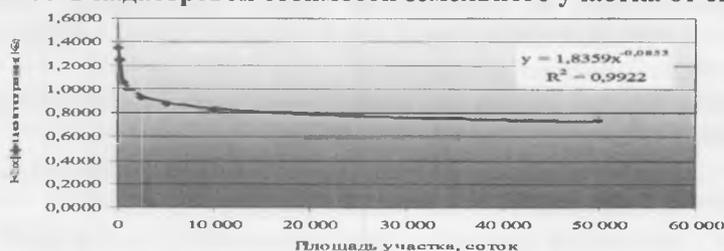
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади (K_S)

Площадь участка, м ²	Коэффициент корректировки (K _S)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
от 5 000 000 и выше	0,71

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представленная в таблице 4, отражена на графике 2.

График 2

Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от его площади



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,0853) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, кв.м.

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

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

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

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

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

Расчет корректировки на масштаб (площадь) представлен в таблице 5.

²⁴ источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Таблица 5

Расчет корректировки на масштаб

Расчет корректировки на масштаб	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (Кп)	Корректировка на площадь, (Кs) %
Земельный участок, площадью 1 820 кв.м.	1 820	0,967753905	
Объект-аналог № 1	1 700	0,973400867	-0,58%
Объект-аналог № 2	1 600	0,978447634	-1,09%

Результат проведенной корректировки и расчет справедливой стоимости земельного участка представлен в таблице 6.

Таблица 6

Расчет справедливой стоимости земельного участка по сравнительному подходу
(метод прямого сравнения продаж)

Наименование	Земельный участок, площадью 1 820 кв.м.	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2
Дата	25.11.2016	17.11.2016	24.11.2016
Цена, руб		980 000	850 000
Площадь, кв.м.	1 820	1 700	1 600
Цена за 1 кв.м. площади, руб.		576	531
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		548	505
Расчет корректировки на масштаб (площадь)			
Площадь земельного участка, кв.м.	1 820	1 700	1 600
Величина корректировки на масштаб (площадь)		-0,58%	-1,09%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	522	544	499
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	949 714		

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость объекта оценки - земельного участка, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», 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, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18, по состоянию на дату оценки – 25 ноября 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей

4.4. Определение итоговой справедливой стоимости земельного участка

В связи с тем, что методы затратного и доходного подхода не применялись, то рыночная стоимость объекта оценки была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). Так как рыночная стоимость объекта оценки была определена только с использованием сравнительного подхода и в рамках этого подхода используется только метод прямого сравнения продаж, то при согласовании результатов оценки удельный вес соответствует 100%.

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая справедливая стоимость объекта оценки - земельного участка, площадью 1 820 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801: 2639, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением Акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 18, по состоянию на дату оценки – 25 ноября 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁵, составляет (округленно):

950 000 (Девятьсот пятьдесят тысяч) рублей

Оценщик

Е.И. Филиппова

Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Д.О. Филиппов

²⁵ см. п. 1.7. настоящего Отчета.

5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации. Ч. 1 и 2. – М.: Инфра-М, 1996г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.
4. Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г.
7. Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СМАОс» в действующей на дату составления Отчета редакции.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
9. Анисимов И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом.// - Вопросы оценки. - № 1. – 2004. – С.2-8.
10. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости – СПб: Питер, 2000. – 208 с.: ил. – (Серия «Краткий курс»).
11. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2003.- 233с. – (Серия «Высшее образование»).
12. Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»).
13. Курс лекций «Основы оценки недвижимости». Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. / под ред. Ю.В. Бейлезон.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанные ЗАО «Квинто-Консалтинг».
15. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: «Экзамен», 2000. – 512с.
16. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. Рыночная оценка имущества города: Учебное пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 240с.
17. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федоровой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с. : ил.
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости /Под ред. В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
19. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – Москва, 1995. – 122 с.
20. Правовое регулирование оценочной деятельности / Составитель А.В. Верхозина; - М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 238с.
21. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2002. – 224с.
22. Уварин Н.Л., Уварин Д.Н. Оценка объектов недвижимости. – М.: Издательство Московского государственного горного университета, 2003. – 109с.
23. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002г. – 352 с.
24. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., «Дело Лтд», 1995 г.
25. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 272с.
26. Живаев М.В. «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности» 2 квартал 2016 год.

7. ПРИЛОЖЕНИЕ







МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(Управление Росреестра по Иркутской области)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Иркутская область.

повторное, взамен свидетельства: 16.06.2015

Дата выдачи:

19.06.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 28.05.2015 №153/ФЛ/БС

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Байкал Стар" от 29.11.2008 №1311-75409899

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар" под управлением Открытого акционерного общества "Управляющая компания "Байкальский капитал", 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

Кадастровый (условный) номер: 38:06:012801:2639

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 820 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мольничная, дачное некоммерческое товарищество "Ангара", участок № 18

Существующие ограничения (обременения) права: ипотеки в силу закона, доверительное управление

О чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июня 2015 года сделана запись регистрации № 38-38/001-38/001/046/2015-5573/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

38-38/001-38/001/046/2015-5573/2

Зверева О. А.



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
 дата включения в реестр

2105
 № согласно реестру

Филиппов Дмитрий Олегович

Паспорт 2503 778497, выдан Свердловским ГУВД г. Иркутска 10.05.2003 г.,
 код подразделения 362-003, зарегистрирован: г. Иркутск, ул. Лермонтова,
 д. 33, кв. 12

издается членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

**Генеральный директор
 НП «СМАОС»**



Н.Н. Бабичева





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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2009 года
 дата включения в реестр

3104
 № согласно реестру

Филиппова Евгения Игоревна

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

является членом

**Некоммерческого партнерства
 «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
 оценщиков»**

**Генеральный директор
 НП «СМАОс»**



И.И. Вабичева





ПОЛИС

№ 700-0000141-01319 от «02» ноября 2016 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

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

1. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»		
2. Тип деятельности (необходимо отметить <input checked="" type="checkbox"/>)	Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность		
3. Выдодприобретатель	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки со Страхователем и понесшие убытки, и (или) третьи лица, которым причинен имущественный вред при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.		
4. Объект страхования	Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.		
5. Страховой случай	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика и результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба		
6. Валюта договора	<input checked="" type="checkbox"/> рубль <input type="checkbox"/> евро <input type="checkbox"/> доллары США		
7. Страховые суммы	Страховая сумма (лимит ответственности)	Лимит ответственности на один страховой случай	Франшиза <input type="checkbox"/> безусловная <input type="checkbox"/> условная
	100 000 000,00	-	нет
8. Общая страховая сумма	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 коп.		
9. Страховая премия с учетом особенностей объектов страхования и совокупности страховых рисков составляет	30 000,00 (Тридцать тысяч руб. коп.		
10. Порядок оплаты	единовременно до 02 ноября 2016 года.		
Взносы	1й взнос	2й взнос	3й взнос
Дата внесения, до	02.11.2016		
Сумма	30 000,00		
11. Срок страхования	с «02» ноября 2016 г., но не ранее оплаты страховой премии по «01» ноября 2017 г.		
12. Приложения к Полису	<input checked="" type="checkbox"/> заявление на страхование <input type="checkbox"/> договор страхования		
13. Дополнительные условия			
СТРАХОВЩИК (представитель Страховщика) ООО Страховая Компания «Гелиос»	СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «Десоф-Консалтинг»		
1. Иркутск, ул. Цесовская Набережная, д. 2 тел. 8 (3952) 48-65-12 ИНН 7705513090 КПП 380843001 р/с 40701810014510000001 БИК 048142744 с/с 40101810700000000744	С полным текстом «Правил страхования ответственности оценщиков» от 27 декабря 2010 г. ознакомлен и согласен. Указанные Правила получил 1. Иркутск, ул. Советская, 96 ИНН 3808078765 ОГРН 1033801025246 Иркутский филиал ОАБ «Святой Георгий» р/с 40702810800410000970 с/с 40101810700000000744		



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



П О Л И С № 4891R/776/00015/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00015/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

Адрес регистрации: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Пермонтова, дом 333, кв. 7

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

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

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик: _____
Ф.И.О. Просвирина Т.О.
На основании договорности № 3651/15 от 25.05.2015

КОПИЯ ВЕРНА
Директор Филиппов Д.О.

Страхователь: _____
Место и дата выдачи подписи:
г. Иркутск, 02.11.2015г.

ПОЛИС № 4891R/776/00016/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 4891R/776/00016/5 (далее Договор страхования) неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2008г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Филиппова Евгения Игоревна

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

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

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

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай не установлен

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

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

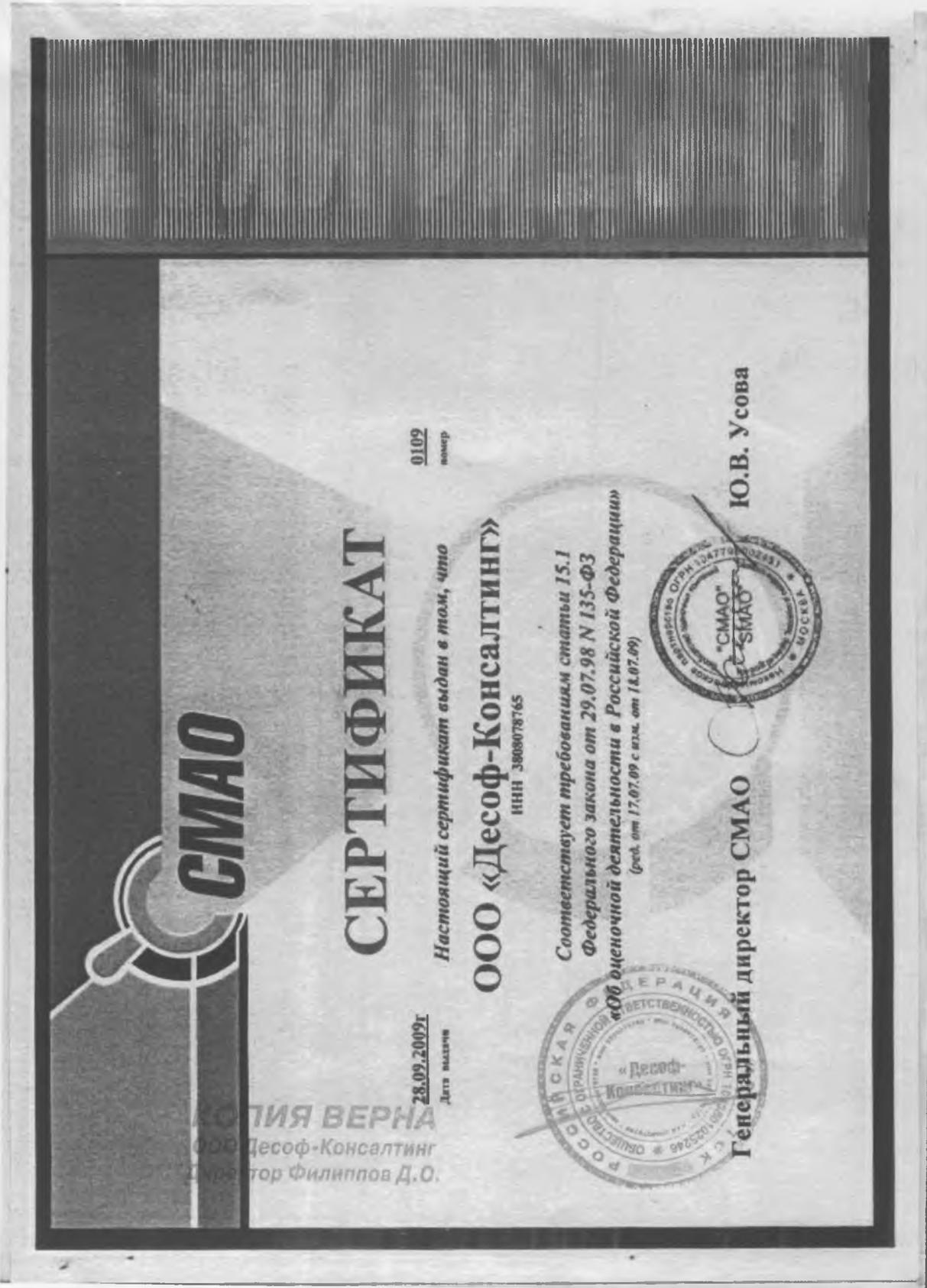
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение периода страхования указанного в договоре страхования, при условии, что требование о возмещении вреда (иски, претензии), впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленных законодательством Российской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

Страховщик: _____
Ф.И.О. Проскурнин Н.С.
На основании Договора № 3651/15 от 25.05.2015



Страхователь: _____
Место и дата выдачи полиса
Иркутск, 02.11.2015г.





СЕРТИФИКАТ

0102
номер

Настоящий сертификат выдан в том, что

ООО «Десоф-Консалтинг»
ИНН 3808078765

Соответствует требованиям статьи 15.1
Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
(ред. от 17.07.09 с изм. от 14.07.09)

Ю.В. Усова



28.09.2009г
Дата выдачи

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



Генеральный директор СМАО

Прошито и пронумеровано
39 / Пиндусов стр.
Дата: 25 декабря 2016
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»

Д.О. Филиппов

