

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
« 10 » июня 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-278

об оценке справедливой стоимости земельного участка, площадью 1 723 кв.м.,
кадастровый номер 38:06:012801:2662, принадлежащего Владелецам
инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных
паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу:
Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара",
участок № 64

Дата оценки: 10 июня 2016 г.

Заказчик:

ОАО «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	3
1.1. Задание на оценку	3
1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности	3
1.3. Сведения о Заказчике	4
1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках	4
1.5. Основные факты и выводы	5
1.6. Используемая терминология и процесс оценки	5
1.7. Этапы проведения оценки	7
1.8. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки	7
1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
1.10. Перечень данных используемых при проведении оценки	8
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1. Краткая характеристика Иркутской области	9
2.2. описание Иркутского района	10
2.3. Описание объекта оценки	10
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	12
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СПРАВЕДЛИВУЮ СТОИМОСТЬ	13
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года	13
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	14
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	15
3.4. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области	п. 16
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	17
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)	18
4.1.1. Выбор объектов-аналогов	18
4.1.2. Описание корректировок	18
4.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах	19
4.2.1. Описание корректировок, применяемых в расчетах	19
4.3. Определение итоговой справедливой стоимости земельного участка	21
4. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	22
5. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	23
6. ПРИЛОЖЕНИЕ	24

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662
Адрес объекта оценки:	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, принадлежащий Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64
Характеристики объекта оценки:	
Имущественные права, учитываемые при оценке оцениваемого объекта:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании документов ¹ , предоставленных Заказчиком, выявлены ограничения (обременение) права – доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	на основании имеющихся документов ² , обременений, учитываемых при оценке объектов оценки, Оценщиками выявлено не было
Цель оценки:	определение справедливой стоимости ³
Предполагаемое использование результатов оценки:	для правильного расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда Недвижимости «Байкал Стар» ⁴
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:	10 июня 2016 г.
Дата составления Отчета:	10 июня 2016 г.
Срок проведения оценки:	10 июня 2016 г.
Сведения об обременении объекта оценки:	на основании имеющихся документов ⁵ , обременений, связанных с объектом оценки, Оценщиками выявлено не было
Сделанные допущения и ограничительные условия:	сделанные допущения и ограничительные условия, принятые в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.7. настоящего Отчета

1.2. Основание для проведения оценки и применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.; Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.;
--	--

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.² см. п. 1.9. настоящего Отчета.³ рыночная стоимость представляет собой справедливую стоимость, на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS)13⁴ "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014)⁵ связанные с этим ограничения отсутствуют.⁶ см. п. 1.9. настоящего Отчета.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 на дату составления настоящего Отчета, редакции, и являющиеся обязательными⁶ к применению при осуществлении оценочной деятельности.
--	---

1.3. Сведения о Заказчике

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

1.4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках

Исполнитель:	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщиков заключен трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)
Полное наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1033801025246
Дата присвоения ОГРН:	10 февраля 2003 г.
Местонахождения организации:	г. Иркутск, ул. Советская, 96
Реквизиты страхового полиса:	Полис № 4891R/776/00013/5, период страхования с 02 ноября 2015 г. по 01 ноября 2016 г. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
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) 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
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата

⁶ ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности», в действующей на дату составления настоящего Отчета редакции.

	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; 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
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

1.3. Основные факты и выводы		
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2013 г. и Дополнительное соглашение № 66 от 10.06.2016 г. к нему	
Объект оценки:	земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662	
Адрес объекта оценки:	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64	
Собственник объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Дата оценки:	10 июня 2016 г.	
Результаты оценки:		
Земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662	Сравнительный подход:	1 013 411 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	1 013 411 рублей
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений ⁷ , (округленно):	1 013 000 (Один миллион тринадцать 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 сооружения⁸.

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

⁷ см. п. 1.8. настоящего Отчета

⁸ ГК РФ (ст. 130).

ее бизнеса. Специальный характер может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения или сочетанием этих факторов. (Источник: методические рекомендации об оценке стоимости недвижимого имущества, разработанные Торгово-промышленной палатой РФ Комитетом по оценочной деятельности в 2002 г. г. Москва).

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

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. (Источник: федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (далее, ФСО № 1), раздел II, п.3).

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (ФСО № 1, раздел II, п.4).

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. (ФСО № 1, раздел II, п.5).

Итоговая стоимость 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 стоимости» (далее, ФСО № 2), раздел II, п.4).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года, применяются следующие термины и определения:

Справедливая стоимость – 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 величину 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 в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Справедливая стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества. (ФСО № 2, раздел II, п.4).

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен). (ФСО № 2, раздел III, п.8).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным). (ФСО № 2, раздел III, п.9).

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки справедливая стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения). (ФСО № 2, раздел III, п.10).

Датой оценки является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. (ФСО № 1, раздел II, п.8).

Наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. (ФСО № 1, раздел II, п.10).

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. (ФСО № 1, раздел II, п.12).

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. Допущения и ограничительные условия, используемые Оценщиком при проведении оценки

1. В процессе подготовки настоящего Отчета мы исходили из **достоверности** всех имеющихся документов, полученных от Заказчика, перечень которых представлен в п. 1.10. настоящего Отчета, и юридического описания прав, указанных в них. При этом Оценщики не производили обзор земельных участков, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на справедливую стоимость объектов оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это

- предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 66 от 10.06.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 66 от 10.06.2016 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, Оценщики не могут принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, они делают ссылки на источник информации.
 6. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как по официальному вызову суда.
 7. В процессе проведения оценки и подготовке Отчета об оценке, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщикам, подписавшим настоящий Отчет.
 8. Мнение относительно справедливой стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на эту величину.
 9. 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, не смотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение справедливой стоимости объекта оценки.
 10. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федерального стандарта оценки № 1» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г.).
 11. 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.

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

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ 192015 от 23 июля 2013 г.;
2. Копия Кадастрового паспорта земельного участка № 3800/601/11-80252 от 06.09.2011 г.

Все документы, которые были необходимы для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки, предоставлены в полном объеме⁹. Копии всех документов, используемых Оценщиком в процессе работы, представлены в Приложении к настоящему Отчету¹⁰.

1.10. Перечень данных используемых при проведении оценки

- Сайт бесплатных объявлений МЛСН РУ- <http://irkutsk.mlsn.ru>;
- Сайт АВИТО — сайт бесплатных объявлений www.avito.ru;

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

¹⁰ Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.

- ООО «Десоф-Консалтинг»

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 РСП «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 во- лость. В нее вошли бывшие волости Смоленская, Разводнинская, Уриковская, Култукская, Лиственич- ная, Ленинский поселок, части Усть-Балейской, Биликтуйской, Большееланской и Мысовская волость. В дальнейшем территория Иркутского района изменялась. В 1937 Иркутский район состоял из 28 сель- советов, в 1965 — из 10 сельсоветов и 3 поссоветов.

2.3. Описание объекта оценки

Объектом оценки является: земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, принадлежащий Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестицион- ного фонда недвижимости «Байкал Стар», расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64.

ДНТ «Ангара» - дачное некоммерческое товарищество, расположенное в пос. Падь Мельничная. Падь Мельничная - посёлок в Иркутском районе Иркутской области России. Входит в состав Марков- ского 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 оцениваемого земельного участка на Пуб- личной кадастровой карте.

Схема 1

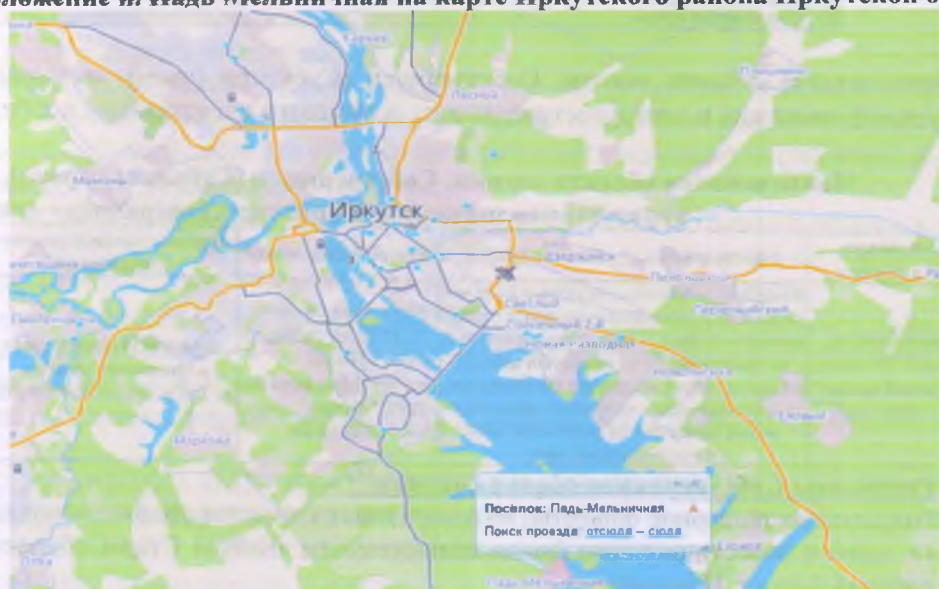
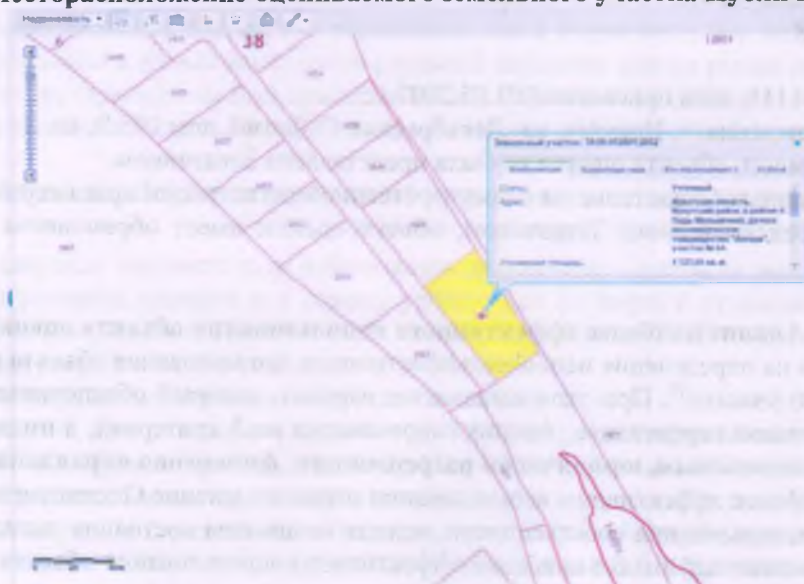
Месторасположение п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области¹¹

Схема 2

Месторасположение оцениваемого земельного участка Публичной кадастровой карте¹²

Основные характеристики оцениваемого земельного участка представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные характеристики земельного участка

Наименование	Показатель
Кадастровый номер	38:06:012801:2662
Месторасположение	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения

¹¹ <http://2gis.ru/irkutsk>¹² <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Разрешенное использование (назначение)	для дачного строительства
Площадь, кв.м.	1 723
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 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662	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 № 64	Договор купли-продажи земельного участка от 14.06.2013 г. № 84/ФЛ/БС	Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ 192015 от 23 июля 2013 г.

Реквизиты Собственников объекта оценки¹³:

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

р/с 40702810573000001886

к/с 30101810400000000893

ИНН 3808167888

БИК 042520893

ОГРН 107380801111, дата присвоения 03.05.2007 г.

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

Балансовая стоимость объекта оценки не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ 192015 от 23 июля 2013 г.¹⁴, представленного Заказчиком, объект оценки имеет обременение – доверительное управление.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Анализ направлен на определение наиболее эффективного использования объекта оценки, как незастроенного земельного участка¹⁵. При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе. Анализ основывается на 3 критериях, а именно, вариант должен быть **физически возможным, юридически разрешенным, финансово оправданным**.

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

При анализе наиболее эффективного использования рассматриваются следующие моменты:

- 1. Физическая осуществимость и месторасположение.** Объект оценки представляет собой земельный участок неправильной формы, расположенный в ДНТ «Ангара» в п. Мельничная падь Иркутского района Иркутской области. В радиусе 2 км. от объекта оценки расположены дач-

¹³ на основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 192015 от 23.06.2013 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹⁴ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁵ в соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки № 7 (ФСО № 7) «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.

ные строения. Возможные варианты использования оцениваемого земельного участка исходя из физической осуществимости и месторасположения:

➤ Для дачного строительства.

2. **Юридически разрешенное использование.** В настоящий момент, согласно данным документов¹⁶, предоставленных Заказчиком, объектом оценки является земельный участок, относящийся к землям сельскохозяйственного назначения и имеющий следующее разрешенное использование (назначение) – для дачного строительства.
3. **Финансово оправданное использование.** Целесообразно использовать объект в качестве земельного участка для дачного строительства, так как этому соответствуют – физическая осуществимость, месторасположение и юридически разрешенное использование.

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 физической осуществимости, месторасположению, юридически разрешенному и финансово оправданному использованию.

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

Ситуация на рынке недвижимости, в том числе, и на рынке земельных участков, напрямую зависит от общеэкономической ситуации в Российской Федерации и регионе в котором находятся 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, Оценщиком был проведен анализ социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находится объект оценки – Иркутской области.

3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за январь-апрель 2016 года¹⁷

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику. В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года. •

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах. В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и по-

¹⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

¹⁷ источник информации - <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

лиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования. • После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года. 4 • Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %). • Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора. • Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента. • Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года). • По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

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

Наличие эффективно функционирующей системы стратегического управления является важнейшим фактором успешного социально-экономического развития Иркутского района. Стратегический подход к управлению социально-экономическим развитием Иркутского района требует совершенствования существующего механизма планирования и мониторинга социально-экономического развития района, на что направлена реализация подпрограммы "Реализация муниципальной политики в сфере социально-экономического развития Иркутского района" на 2014 - 2016 годы. Как результат ожидается изменение подхода к прогнозированию, обеспечение координации разработки (актуализации) и реализации документов стратегического планирования развития Иркутского района в целом, а также отдельных сфер, их взаимная увязка по целям, срокам и мероприятиям.

В целях повышения эффективности муниципального управления администрацией Иркутского района проводится работа по поэтапному внедрению программно-целевого принципа организации деятельности исполнительных органов власти района и формированию программно-ориентированного бюджета.

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 12 месяцев 2015 года (104,5%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства.

Объем инвестиций в основной капитал по оценке за 12 месяцев 2015 года составит 210 млрд. рублей.

В январе-декабре 2015 года на территории Иркутской области предприятиями и организациями, а также населением, построено 963,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, в т.ч. предприятиями (без

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

индивидуальных застройщиков) – 752,5 тыс. кв. метров, фактической стоимостью для застройщиков 28 599,2 млн. рублей. Ввод составил 115,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», за 12 месяцев 2015 года сложился на уровне 75 955,4,4 млн. рублей или 79,5% к январю-декабрю 2014 года.

По оперативным данным Иркутскстата оборот розничной торговли в Иркутской области в январе - декабре 2015 года составил 294,8 млрд. руб. или 90,1% к соответствующему периоду прошлого года в сопоставимых ценах (в январе - декабре 2014 года - 285,9 млрд. руб. и 100,6% соответственно).

Объем бытовых услуг, оказанных населению Иркутской области через все каналы реализации, в январе-декабре 2015 года по оперативным данным составил 7291,4 млн. руб., индекс физического объема к соответствующему периоду прошлого года - 93,7%. Доля бытовых услуг в общей структуре платных услуг населению в отчетный период составила 9,0%.

С начала текущего года (декабрь 2015 года к декабрю 2014 года) индекс роста потребительских цен на продовольственные товары в Иркутской области составил 111,6%, что ниже аналогичных показателей в целом по Сибирскому федеральному округу (112,3%) и по России (114,0%).

Согласно предварительным данным, внешнеторговый оборот Иркутской области за 2015 года составил 8218,0 млн. долларов США.

Доходы консолидированного бюджета Иркутской области по итогам 12 месяцев 2015 года составили 129 089,0 млн. рублей, что на 4193,1,7 млн. рублей (+3,4%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

Налоговые и неналоговые доходы увеличились на 418,0 млн. рублей (+0,4%) и составили 106 764,3 млн. рублей или 82,7% суммарных доходов консолидированного бюджета.

Исполнение по расходам консолидированного бюджета за отчетный период 2015 года составило 139 024,0 млн. рублей, что на 881,6 млн. рублей (+1,0%) выше аналогичного показателя прошлого года.

За 12 месяцев 2015 года в Иркутской области произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств на сумму 59395,2 млн. рублей. Индекс физического объема составил 93,8%, индекс цен - 113%.

По предварительной оценке Иркутскстата реальные располагаемые денежные доходы населения Иркутской области за январь-декабрь 2015 года по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составили 99,6%.

В целом за январь-ноябрь 2015 года номинальные денежные доходы населения составили 576 755,3 млн. рублей, что на 12,1% выше, чем за аналогичный период 2014 года.

По состоянию на 1 января 2016 года состояло на учете в областных государственных казенных учреждениях Центрах занятости населения городов и районов Иркутской области 22 531 человек, ищущих работу, из них 22385 человек незанятых трудовой деятельностью. Численность зарегистрированных безработных на 1 января 2016 года составила 17540 человек.

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

Коэффициент напряженности на регистрируемом рынке труда на 1 января 2016 года составил 0,6 человек, не занятых трудовой деятельностью, на 1 вакансию (на 1 января 2015 года – 0,4 человек).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Объектом оценки является земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, принадлежащий Владелецам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64.

Объект оценки согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования¹⁹ предназначен для дачного строительства.

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

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

¹⁹ см. п. 2.2. настоящего Отчета.

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
1	26.04.2016	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара"	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1500	660	990 000	http://irkutsk.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-dnt-angara-id70210/
2	26.04.2016	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара"	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	700	1000	700 000	http://irkutsk.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-dnt-angara-id79749/

Диапазон цен в пересчете на 1 кв.м. составляет от 660 до 1 000 руб. При этом средняя цена 1 кв.м. составляет **830 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 8 до 30 %²⁰. 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).

В связи с неразвитостью рынка аренды земельных участков в г. Иркутске, Иркутском районе 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 вовсе.

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» конъюнк-

²⁰ Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости Том 3», стр. 118, «Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» – М.: Русская деловая литература, 2014 г.

туры 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 продажу²¹. Нами проведен анализ рынка земельных участков, предназначенных для дачного строительства и расположенных в ДНТ «Ангара» п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области. По данным базы Интернет, Оценщиками были 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;
- 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

²¹ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

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, как и объекты-аналоги, расположен в Иркутском районе, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ «Ангара». Поэтому корректировка на местоположение нами не применялась.

4.2.1. 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 в размере **10%**.²²
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 основе статистического исследования зависимости удельного показателя кадастровой стоимости на земельные участки от площади участков²³. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка от его площади, представлены в таблице 4.

Таблица 4

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

Площадь участка, м ²	Коэффициент корректировки (Ks)
до 5 000 включительно	1,35
от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
от 10 000 до 50 000 включительно	1,06

²² см. п. 3.6. настоящего Отчета (http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf).

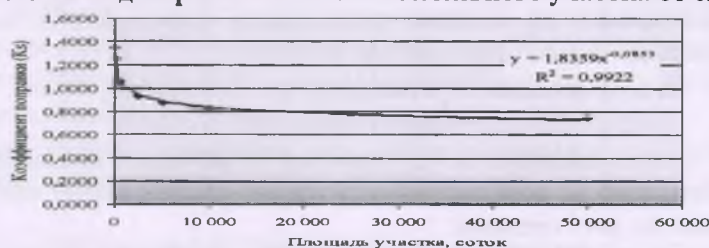
²³ источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1 (40). Корректировка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

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 6, 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:

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

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

$C_{\text{ОО}}$ — расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

$C_{\text{ОА}}$ — 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.

Таблица 5

Расчет корректировки на масштаб

Расчет корректировки на масштаб	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент корректировки (K_{Π})	Корректировка на площадь, (K_s) %
Земельный участок, площадью 1 820 кв.м.	1 723	0,972285676	
Объект-аналог № 1	1 500	0,983848975	-1,18%
Объект-аналог № 2	1 700	0,973400867	-0,11%

Результат проведенной корректировки и расчет справедливой стоимости земельного участка представлен в таблице 8.

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	10.06.2016	26.04.2016	10.06.2016
Цена, руб.		990 000	1 750 000
Площадь, кв.м.	1 723	1 500	1 700

Цена за 1 кв.м. площади, руб.		660	1 029
Корректировка на торг			
Величина корректировки на торг		-30,00%	-30,00%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		462	721
Расчет корректировки на масштаб (площадь)			
Площадь земельного участка, кв.м.	1 723	1 500	1 700
Величина корректировки на масштаб (площадь)		-1,18%	-0,11%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	588	457	720
Рыночная стоимость, полученная по сравнительному подходу (метод прямого сравнения продаж), руб.	1 013 411		

В результате выполненных расчетов нами получена справедливая стоимость объекта оценки - земельного участка, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64, по состоянию на дату оценки – 10 июня 2016 г., с использованием сравнительного подхода (метод прямого сравнения продаж), составляет (округленно):

1 013 000 (Один миллион тринадцать тысяч) рублей.

4.3. Определение итоговой справедливой стоимости земельного участка

В связи с тем, что затратный и доходный подходы нами не применялись, справедливая стоимость участка была определена сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж). На основании этого согласование результатов оценки не требуется.

Таким образом, мы пришли к выводу, что итоговая справедливая стоимость объекта оценки - земельного участка, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, принадлежащего Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64, по состоянию на дату оценки – 10 июня 2016 г., с учетом ограничительных условий и сделанных допущений²⁴, составляет (округленно):

1 013 000 (Один миллион тринадцать тысяч) рублей.

Оценщик



Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»



Е.И. Филиппова



Д.О. Филиппов

²⁴ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

4. 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.



5. 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. Верховина; - 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.

6. ПРИЛОЖЕНИЕ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО
КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИИ
ОБЩЕСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НЕДЕЛАС ИЛИ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 38-АЕ №116828, дата выдачи 04.07.2013

Дата выдачи: 23 июля 2013 года

Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 14.06.2013
№84/ФЛ/БС


Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных пасов Закрытого псового
инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар" под управлением Общества с
ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Байкальский капитал", данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных
пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных
пасов

Вид права: Общая долевая собственность.

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1 723 кв.
м, адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь
Мельничная, дачное некоммерческое товарищество "Ангара", участок № 61

Кадастровый (или условный) номер: 38:06:012801:2662

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
2013 года сделана запись регистрации № 38-38-01/22/2013-626



Регистратор: Ламанова Л. К.

38 АЕ 192015

Федеральное бюджетное учреждение "Кадестроном палата" по Иркутской области
(полное наименование государственного учреждения)

КАДЕСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается по государственному кадастру недвижимости)

06.09.2011 № 38.06.01.2801.140252

В.1

1	Кадастровый номер	38.06.01.2801.2662	2	Лист №1	3	Всего листов 2		
4	Общие сведения							
4	Предельные размеры	38.06.01.2801.1415	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.09.2011				
7	Местонахождение, установление относительного ориентира, расположенного в границах участка							
7	Полный адрес ориентира	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Пад. Мельничное, дачное некоммерческое товарищество "Алиора", участок № 64						
8	Категория земель							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли населенного фонда	Земли военного фонда	Категория не установлена	
8.2	иная							
9	Идентификационные сведения: Для личного строительства							
10	Фактические использование/характеристика деятельности							
11	Циклоны	12	Кадастровая стоимость (руб.)	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²)		14	Система координат: МСК-38, зона 3
11	17231/9 кв. м	414863.94		240.78				
15	Сведения о правах							
16	Общие сведения	Кадастровый номер земельного участка: 38.06.01.2801.1415						
17								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	<p>18.1</p> <p>Номера образованных участков: 38.06.01.2801.2599, 38.06.01.2801.2600, 38.06.01.2801.2601, 38.06.01.2801.2602, 38.06.01.2801.2603, 38.06.01.2801.2604, 38.06.01.2801.2605, 38.06.01.2801.2606, 38.06.01.2801.2607, 38.06.01.2801.2608, 38.06.01.2801.2609, 38.06.01.2801.2610, 38.06.01.2801.2611, 38.06.01.2801.2612, 38.06.01.2801.2613, 38.06.01.2801.2614, 38.06.01.2801.2615, 38.06.01.2801.2616, 38.06.01.2801.2617, 38.06.01.2801.2618, 38.06.01.2801.2619, 38.06.01.2801.2620, 38.06.01.2801.2621, 38.06.01.2801.2622, 38.06.01.2801.2623, 38.06.01.2801.2624, 38.06.01.2801.2625, 38.06.01.2801.2626, 38.06.01.2801.2627, 38.06.01.2801.2628, 38.06.01.2801.2629, 38.06.01.2801.2630, 38.06.01.2801.2631, 38.06.01.2801.2632, 38.06.01.2801.2633, 38.06.01.2801.2634, 38.06.01.2801.2635, 38.06.01.2801.2636, 38.06.01.2801.2637, 38.06.01.2801.2638, 38.06.01.2801.2639, 38.06.01.2801.2640, 38.06.01.2801.2641, 38.06.01.2801.2642, 38.06.01.2801.2643, 38.06.01.2801.2644, 38.06.01.2801.2645, 38.06.01.2801.2646, 38.06.01.2801.2647, 38.06.01.2801.2648, 38.06.01.2801.2649, 38.06.01.2801.2650, 38.06.01.2801.2651, 38.06.01.2801.2652, 38.06.01.2801.2653, 38.06.01.2801.2654, 38.06.01.2801.2655, 38.06.01.2801.2656, 38.06.01.2801.2657, 38.06.01.2801.2658, 38.06.01.2801.2659, 38.06.01.2801.2660, 38.06.01.2801.2661, 38.06.01.2801.2662, 38.06.01.2801.2663</p> <p>18.2</p> <p>Номера участков, преобразованных в результате раздела</p> <p>18.3</p> <p>Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета</p>						


В.И. Давыдов
(подпись, фамилия)

М.П. (подпись)

Иркутская областная дума
(административная должность)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается из государственного кадастра недвижимости)
06.09.2011 № 38:06:001/11-80/252

В.2

1	Кадастровый номер 38:06:001/11-80/252	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:600	Условные знаки: —			

Инженер 1 категории отдела по городу Иркутску и Иркутскому району
(подпись и должность)

М.П. (подпись)

В.Н. Добрынина
(подпись, фамилия)

09.05.2016

Покупка земельного участка, Ангара ДНТ, 17 соток, 1000482, Иркутск

ГОРОД ИРКУТСК

АКЦИИ

УСЛУГИ

О КОМПАНИИ

этажи

(http://www.etagi.com/)

ЗВОНИТЕ НАМ С 9:00 ДО 20:00 (СОНТАСЪ) +7 (3952) 480-580 (tel: +73952480580)

БЕЗ СРАВНЕНИЙ

ВОЙТИ В ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ

ГЛАВНАЯ (1)

КАТАЛОГ КВАРТИР (HTTPS://WWW.ETAGI.COM/REALTY/)

НОВОСТРОЙКИ (HTTPS://WWW.ETAGI.COM/ZASTR/)

АРЕНДА (REALTY_RENT/)

ЗАГОРОДНАЯ (REALTY_OUT/)

КОММЕРЧЕСКАЯ (COMMERCIAL/)

ИПОТЕКА (IPOTEKA/)

ПРОДАВЦЫ (FOR_THE_SELLER/)

БИРЖА НЕДВИЖИМОСТИ (HTTPS://WWW.ETAGI.COM/MARKETPLACE/)

Земельный участок

'Ангара' ДНТ

57 К сравнению

Фотографии (1/8)

Планы (1)

СТОИМОСТЬ, РУБ.

Записаться и



17 сот.

Местоположение

Транкт

Район

В ипотеку

Стоимость услуг

Код объекта



НА ВСЕ ЗЕРКА

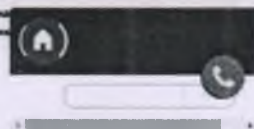
Описание

Срочно продан участок 17 соток в поселке Мельнички Паль ДНТ Ангара. Подземные пути в участку застроены. Земля сельскохозяйственного назначения. Для дачного строительства. Участок ровный. Свет на участок подведен. Участок находится в собственности более трех лет. Прекрасное расположение участка для строительства вашего дома, дачи, коттеджа, который вы сможете построить. От города всего 15 мин езды. Участок можно купить в ипотеку. (Сбербанк). Рассчитываем предложить идентичный по площади участок, находящийся в собственности.

Канализация: отсутствует

На участке есть: насаждения

Посмотреть



Звонки
+7 (96-
(tel: +7
или остав
перезвони

+7

РАССЧИТАЙТЕ ВАШ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ

Стоимость квартиры

1 750 000 руб.

Первоначальный взнос

30

https://www.etagi.com/realty_out/1000482

1/3

Продается Земельный у... Покупка земельного уч...

irkutsk.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-...

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

Скачайте мобильное приложение МЛСН.ру

Ищите на карте, добавляйте в избранное, управляйте объявлениями и многое другое

Введите номер телефона

На ваш номер мы отправим ссылку на скачивание приложения

МЛСН Иркутск ▾ Купить дом.. ▾ Новостройки Цены Риэлторы 0

Дома, дачи и участки


тип ▾ район ▾ улица, нас. пункт цена от цена до т.р. еще фильтры на карте

Квартиры комнаты Новостройки ▾ **Дома, участки** Аренда ▾ Коммерческая ▾ Гаражи

[Главная](#) [Дома, дачи и участки](#) [Земельные участки](#) | Объявление № 70210 (добавлено: 06.10.2014 обновлено: 26.04.2016 просмотры: всего 718)

Продается Земельный участок, 0.15 га ДНТ "Ангара"

990 000 руб. [следить за ценой](#)



Нажмите на фото для просмотра увеличенного изображения

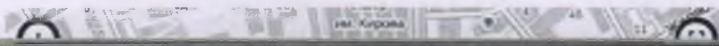
Площадь участка 15.0 соток(0.15 га) Электроснабжение ☐ Есть

Описание

Продается земельный участок в ДНТ "Ангара", рядом с д. Мельничная Падь. Общая площадь 15 соток! Не разработан, не огорожен. До залива 80 метров! В собственности. Рассмотрим обмен! Рассрочку! Любовь 89041536793

Расположение

г. Иркутск → Правобережный район (9 км. от города)
ДНТ "Ангара" [показать карту Яндекс](#) / [скрыть карту 2GIS](#)



RU 16:47 09.06.2016



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
дата включения в реестр

2105
№ согласно реестру

Филиппов Дмитрий Олегович

Паспорт 2503 778497, выдан Свердловским РУВД г. Иркутска 10.05.2003 г.,
код подразделения 382-003, зарегистрирован: г. Иркутск, ул. Лермонтова,
д. 33, кв. 12

является членом

Некоммерческого партнерства

«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



И.Н. Бабичева

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 **СМАОС**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

14 марта 2008 года
дата включения в реестр

2104
№ согласно реестру

Филиппова Евгения Игоревна
Паспорт 2503 778496, выдан Свердловским РОВД г. Иркутска 10.05.2003 г.,
код подразделения 382-003, зарегистрирована: г. Иркутск, ул. Ломоносова,
д. 9, кв. 41
является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»

 **Н.Н. Бабичева**



ПОЛИС № 4891R/776/00013/5

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4891R/776/00013/5 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Десоф-Консалтинг»

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

Нерезидент

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

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

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

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

Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: РФ

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

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

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

Страховщик:

Ф.И.О.

На основании

Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:
Иркутск - 02.11.2015г.

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



ПОЛИС № 4891R/776/00015/5

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

Страхователь: оценщик Филиппов Дмитрий Олегович

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

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

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

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

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

Страховая сумма: 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. Провиркина Л.Ю.
На основании доверенности № 3651/15 от 25.05.2015



Страхователь: _____



КОПИЯ ВЕРНА

Место и дата выдачи полиса:
г. Иркутск, 02.11.2015г.
Директор Филиппов Д.О.

ПОЛИС № 4891R/776/00016/5

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

Страхователь: оценщик Филиппова Евгения Игоревна

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

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

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

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

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

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

Лимит ответственности на один страховой случай: не установлен


Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

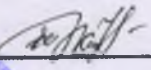
Срок действия Договора страхования:

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

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

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

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

Страхователь: 

Место и дата выдачи полиса:
г. Иркутск 02.11.2015г.



ООО «Десоф-Консалтинг»

СМАО

СЕРТИФИКАТ

0109
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 18.07.09)

Копия верна
ООО Десоф-Консалтинг
Директор Филиппов Д.О.

Генеральный директор СМАО

Ю.В. Усова

Прочитано и пронумеровано
31 (сентябрь) стр.
Дата: 10.09.2016
Генеральный директор
ООО «Десоф-Консалтинг»
Д.О. Филиппов