

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» декабря 2016 г.

ОТЧЁТ № 16-675

об оценке справедливой стоимости земельного участка, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, 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 № 64

Дата оценки: 10 декабря 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	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	6
1.7. Этапы проведения оценки	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.9. Обзор общепринятых подходов к оценке недвижимости.....	9
1.10. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	13
1.11. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ РЫНКА	13
2.1. Краткая характеристика Иркутской области	13
2.2. Описание Иркутского района.....	14
2.3. Описание объекта оценки.....	15
2.4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	18
3.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации за 2016 год	18
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	
Ошибка! Закладка не определена.	
3.2. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в Иркутской области	19
3.3. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	20
3.4. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области.....	20
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	22
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)	22
4.1.1. Выбор объектов-аналогов.....	23
4.1.2. Описание корректировок.....	23
4.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах	23
4.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах	24
4.4. Определение итоговой справедливой стоимости земельного участка	27
5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	28
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	29
7. ПРИЛОЖЕНИЕ	30
31	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки:	земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662
Месторасположение 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» 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, 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, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64
Характеристики объекта оценки:	ДНТ "Ангара", участок № 64
Имущественные права, учитываемые при оценке оцениваемого объекта:	общая долевая собственность
Сведения об обременении объекта оценки	на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия 38 АЕ № 192015 ¹ , предоставленного Заказчиком, выявлено ограничение (обременение) права – доверительное 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 Оценщиков, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	справедливая стоимость
Дата оценки:	10 декабря 2016 г.
Дата составления Отчета:	10 декабря 2016 г.
Срок проведения оценки:	10 декабря 2016 г.
Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения:	принятые допущения в отношении объекта оценки, представлены в п. 1.8. настоящего Отчета
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	в соответствии с Дополнительным соглашением № 75 от 10.12.2016г. 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. 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. в действующей редакции; • 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..
--	---

¹ см. Приложение к настоящему Отчету.² см. п. 1.4. настоящего Отчета.³ связанные с этим ограничения отсутствуют.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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 объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика
Реквизиты страхового полиса:	Полис ООО Страховая Компания «Гелиос» № 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
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

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

	<p>тел.: (3952) 39-14-17, e-mail: desof@mail.ru</p> <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 объекте оценки, не состоят с владельцем объекта оценки, заказчиком в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщики не имеет в отношении объекта 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 объекта 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 № 75 от 10.12.2016 г. к нему	
Порядковый номер отчета	16-675	
Объект оценки:	земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662	
Месторасположение объекта оценки:	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64	
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:	10 декабря 2016 г.	
Результаты оценки, полученные с применением различных подходов:		
Земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, расположенный Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64	Сравнительный подход:	864 838 рублей
	Доходный подход:	не применялся
	Затратный подход:	не применялся
	Итоговая справедливая стоимость:	864 838 рублей
Итоговая справедливая стоимость объекта	865 000 (Восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей	

оценки с учетом принятых допущений ⁵ , (округленно):

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 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 сторо-

⁵ см. п. 1.7. настоящего Отчета

⁶ ГК РФ (ст. 130).

ны 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 деятельности 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, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший ти-

пичного 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 (ред. действующая 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 либо 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 земельного участка, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта. 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 № 75 от 10.12.2016 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 75 от 10.12.2016 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, несмотря на это, Оценщики обоснованно могут полагать, что подобное округление числовых значений показателей не оказывает существенного влияния на итоговое значение справедливой стоимости объекта 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.

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:

$$C = CZU + (ЗВ (ЗЗ) - И),$$

где CZU – 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, сглаживающая 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.

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

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 неустраняемого 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 неустраняемым 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.

1.9.2. Сравнительный подход

Подход по сравнимым 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:

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.

- ◆ 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 (последнего прогнозного 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 Оценщиками, 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 объеме¹⁰. Копии всех документов, используемых Оценщиками 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 территории (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.

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.

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 Иркутский 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 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

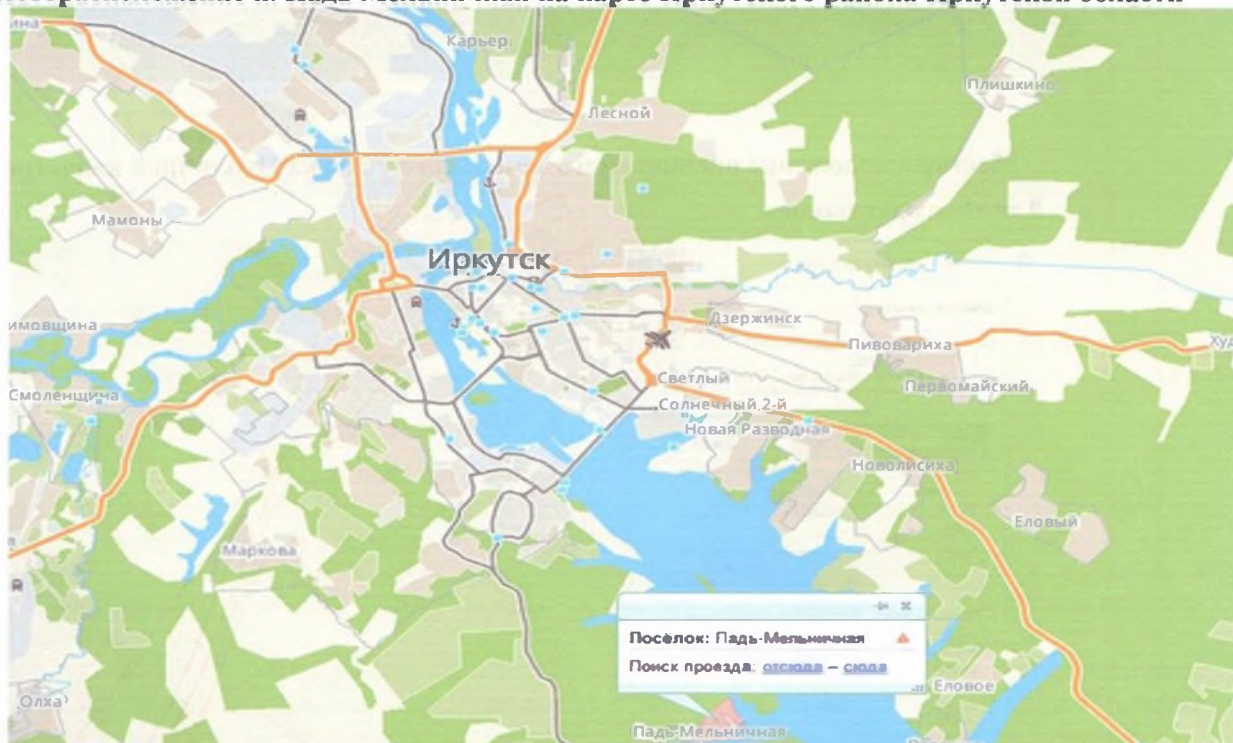
Объектом оценки является: земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар» под управлением АО «Управляющей компании «Байкальский капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, 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.

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 посёлок 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



¹² <http://2gis.ru/irkutsk>

Схема 2

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



Схема 3

Месторасположение оцениваемого земельного участка Публичной кадастровой карте¹³

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки: 38:06:012801:2662

Земельные участки 1

1. 38:06:012801:2662
Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Пады Мельничная, дачное некоммерческое...

План ЗУ → План НК → Поиск в публичных объектах →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	38:06:012801:2662
Кад. квартал:	38:06:012801
Статус:	Учтеный
Адрес:	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Пады Мельничная, дачное некоммерческое товарищество "Ангара", участок № 64
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форм собственности:	Собственность публично-правового образования
Кадастровая стоимость:	436 039,61 руб.
Уточненная площадь:	1 723 кв. м
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
Документы:	Для дачного строительства
Кадастровый номер:	Серебря Новая Генерация

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

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
Разрешенное использование (назначение)	для дачного строительства
Площадь, кв.м.	1 723
Имущественные права	общая долевая собственность

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

Таблица 2

Наименование объекта оценки, Собственник (Субъект 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 Собственника объекта оценки¹⁴:

Реквизиты не представлены Заказчиком.

Балансовая стоимость оцениваемого объекта не была представлена Заказчиком.

На основании данных Свидетельства о государственной регистрации права серии 38 АЕ 192015 от 23 июля 2013 г.¹⁵, представленного Заказчиком, оцениваемый объект имеет обременение – доверительное управление.

2.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта 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.**

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 физической осуществимости, месторасположению и финансово оправданному использованию.

¹⁴ на основании данных Свидетельство о государственной регистрации права серии 38 АЕ № 192015 от 23.07.2013 г., предоставленного Заказчиком (см. Приложение к настоящему Отчету).

¹⁵ см. Приложение к настоящему Отчету.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТОМ 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.

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

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

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-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%).

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 1 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 1 полугодия 2016 года составили 67 680,5 млн. рублей, что на 7793,9 млн. рублей (+13%) выше поступлений за аналогичный период прошлого года.

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

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).

3.2. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В рамках настоящего Отчета объектом оценки является: земельный участок, площадью 1 723 кв.м, кадастровый номер 38:06:012801:2662, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64.

На основании представленных Заказчиком документов¹⁸, проведенного анализа наиболее эффективного использования¹⁹, а также с учетом анализа месторасположения объекта оценки, Оценщиками был сделан вывод: земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662, расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара", участок № 64 относится к сегменту рынка земельных участков - для дачного строительства.

3.3. 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).

¹⁸ см. Приложение к наст. Отчету

¹⁹ см. пункт 2.4. настоящего Отчета