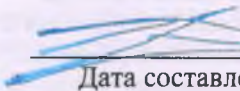


ООО «Десоф-Консалтинг»

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
« 11 » декабря 2015 г.

ОТЧЁТ № 15-565

об оценке рыночной 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», 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: 11 декабря 2015 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, 2015 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.....	8
1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	8
1.10. Перечень данных используемых при проведении оценки.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.1. Описание объекта оценки.....	9
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	11
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ СТОИМОСТЬ	12
3.1. Основные итоги социально-экономического развития России по итогам января 2015 г.	12
3.2. Социально-экономическая ситуация в Иркутской области за январь – декабрь 2014 г.	13
3.3. Состояние и использование земель Иркутской области.....	14
3.4. Распределение земель в Иркутской области по формам собственности и принадлежности российской федерации, субъекту российской федерации и муниципальному образованию.....	16
3.5. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	17
3.6. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в ДНТ «Ангара» п. Падь Мельничная Иркутского района Иркутской области.....	17
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	19
4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж).....	19
4.1.1. Выбор объектов-аналогов.....	20
4.1.2. Описание корректировок.....	20
4.2. Описание корректировок, не применяемых в расчетах.....	20
4.3. Описание корректировок, применяемых в расчетах.....	21
4.4. Определение итоговой рыночной стоимости земельного участка.....	23
5. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	24
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	25
7. ПРИЛОЖЕНИЕ	26

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 ограничение (обременение) права – доверительно управление
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки:	на основании имеющихся документов ² , обременений, учитываемых при оценке оцениваемых объектов, Оценщиками выявлено не было
Цель оценки:	определение рыночной 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 рыночной стоимости, указанная в настоящем Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей
Вид стоимости:	рыночная стоимость
Дата оценки:	11 декабря 2015 г.
Дата составления Отчета:	11 декабря 2015 г.
Срок проведения оценки:	11 декабря 2015 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

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2013 г. и Дополнительное соглашение № 57 от 11.12.2015 г. к нему
Применяемые стандарты оценочной	• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской

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)13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014)⁴ связанные с этим ограничения отсутствуют.⁵ см. п. 1.9. настоящего Отчета.

деятельности:	<p>Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 297 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 2 (ФСО № 2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 298 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 3 (ФСО № 3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития России № 299 от 20 мая 2015 г.; • Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25 сентября 2014 г.; • 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:	<p>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.</p>

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:	Договор добровольного страхования ответственности Оценщиков № 014 PИL-218700/2014, период страхования с 9 января 2015 г. по 8 января 2016 г.
Оценщики:	
Филиппов Дмитрий Олегович	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; • Полис обязательного страхования оценщиков № 014-PИL243260/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января

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

	<p>2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 2 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 12 лет. Степень участия в подготовке Отчета об оценке: выполнение расчетов и написание Отчета Адрес местонахождения: г. Иркутск, ул. Советская, 96</p>
Филиппова Евгения Игоревна	<ul style="list-style-type: none"> • Член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, дата включения в реестр - 14 марта 2008 г., регистрационный номер 2104; • Полис обязательного страхования оценщиков № 014-PII.243261/2015, выданный Филиалом ООО «Ренессанс страхование» в г. Иркутске 12 января 2015 г., период страхования с 17 января 2015 г. по 16 января 2016 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей; Трудовой Договор № 1 от 1 января 2008 г. Стаж работы в области оценочной деятельности: 17 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 объекта оценки:	не привлекались

1.5. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2013 г. и Дополнительное соглашение № 57 от 11.12.2015 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:	11 декабря 2015 г.	
Результаты оценки:		
Земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2662	Сравнительный подход:	1 109 434 рублей
	Затратный подход:	не применялся
	Доходный подход:	не применялся
	Итоговая рыночная стоимость:	1 109 434 рублей
Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений⁷, (округленно):	1 110 000 (Один миллион сто десять 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 соору-

⁷ см. п. 1.8. настоящего Отчета.

жения⁸.

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).

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:

Рыночная 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;

⁸ ГК РФ (ст. 130).

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Рыночная 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 рыночная 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 обмер земельных участков, полагаясь на **верность** исходной информации, представленной Заказчиком.
2. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемых объектов. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 57 от 11.12.2015 г. к нему.
4. В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 46/ЮЛ/БС от 22.11.2012 г. и Дополнительным соглашением № 57 от 11.12.2015 г. к нему в настоящем Отчете определяется конкретная итоговая величина рыночной 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 рыночной 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. Рыночная 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 рыночной стоимости объекта оценки.
10. Итоговая величина рыночной 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 рыночной 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 ха-

рактических 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 АВИТО- <https://www.avito.ru>.
- Сайт бесплатных объявлений МЛСН РУ- <http://irkutsk.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-dnt-angara--id70210/>
- <http://2gis.ru/>;
- <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>;

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является: земельный участок, площадью 1 723 кв.м., кадастровый номер 38:06:012801:2639, принадлежащий Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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 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 оцениваемого земельного участка на Публичной кадастровой карте.

Схема 1.

Месторасположение п. Падь Мельничная на карте Иркутского района Иркутской области¹¹



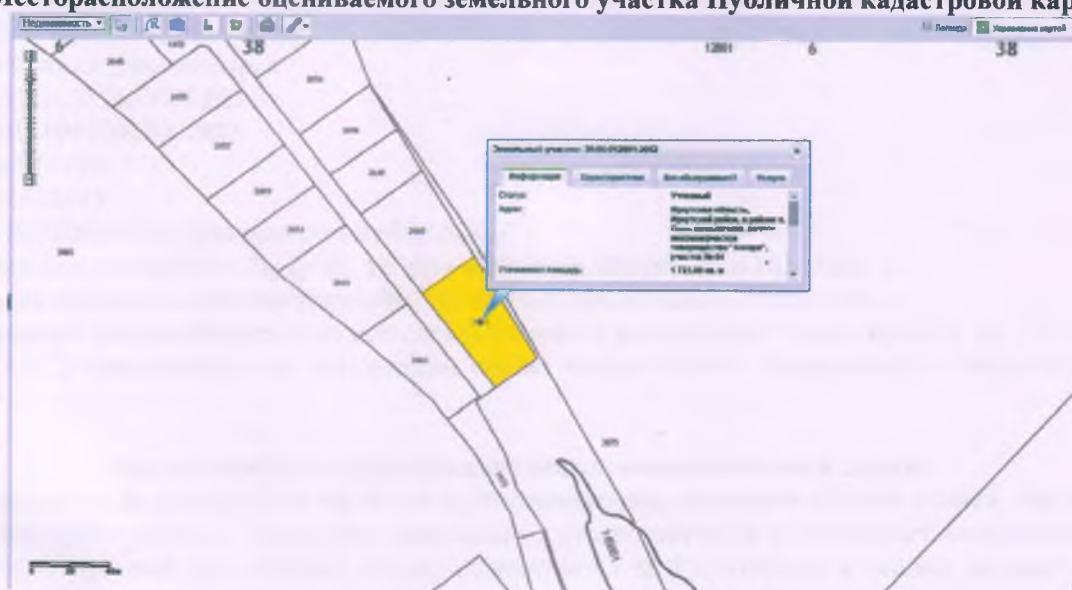
⁹ Федеральный стандарт оценки № 1 (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.

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

¹¹ <http://2gis.ru/irkutsk>

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
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.

¹² <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

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 оцениваемого объекта 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.

2.2. 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 дачные 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.

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.

¹⁶ см. Приложение к настоящему Отчету.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО РЫНОЧНУЮ 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. Основные итоги социально-экономического развития России по итогам января 2015 г.¹⁷

Данные за январь текущего года продемонстрировали снижение экономической активности. Динамика ВВП (в годовом выражении к январю прошлого года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 1,5%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств. Положительное влияние на динамику ВВП в январе оказали добыча полезных ископаемых, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство, платные услуги населению.

По оценке Минэкономразвития России, в результате ухудшения динамики большинства макропоказателей с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 1,1 процента.

Промышленное производство в целом (с исключением сезонной и календарной составляющих) после роста производства в декабре, в январе снизилось (-1,7%). В добыче полезных ископаемых после роста в августе-декабре, в январе также произошло снижение (-0,5%). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в январе сокращение продолжилось второй месяц (-1,0%). В обрабатывающих производствах после роста в декабре, в январе наблюдается сокращение (-2,1 процента).

В отраслях промежуточного спроса в январе возобновился рост в отраслях лесопромышленного комплекса и продолжился в химическом производстве; после роста в декабре сократилось металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, производство кокса и нефтепродуктов, производство резиновых и пластмассовых изделий; после декабрьской стабилизации сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Из потребительских отраслей в январе продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и возобновился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производстве машин и оборудования; после роста в сентябре-декабре, в январе сократилось производство транспортных средств и оборудования.

Росстат уточнил годовую помесечную динамику инвестиций в основной капитал за 2013-2014 годы. В результате за 2013 год в целом она повышена до 0,8% против снижения на 0,2% по предыдущей оценке, а за 2014 год – понижена до -2,7% против -2,5% по предыдущим данным.

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2015 г. снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 3,5 процента.

Сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в январе снизилась на 1,5% к предыдущему месяцу.

В январе динамика оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности снизилась на 4,4%, платные услуги населению остались на нулевой отметке.

Динамика реальных располагаемых доходов населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, после сокращения в ноябре-декабре в январе увеличилась на 1,1%, ре-

¹⁷ источник информации - <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/20150304>

альная заработная плата снижается третий месяц подряд, темпы ее снижения в январе составили 1,2 процента.

Снижение динамики производства сельского хозяйства с исключением сезонности в январе замедлилось до -0,2% после снижения на 4,6% в декабре.

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения, в январе, по оценке Минэкономразвития России, он составил 5,1%. По данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,5% экономически активного населения.

Экспорт товаров в январе 2015 г., по оценке, составил 29,1 млрд. долларов США (73,5% к январю 2014 г. и 77,4% к декабрю 2014 года).

Импорт товаров в январе текущего года, по оценке, составил 13,2 млрд. долларов США (63,1% к январю 2014 г. и 53,5% к декабрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в январе 2015 г., по оценке, составило 15,9 млрд. долларов США, относительно января предыдущего года снизилось на 14,9 процента.

По данным Росстата, в январе 2015 г. потребительская инфляция составила 3,9%, а за годовой период 15,0% (в 2014 году в январе прирост цен составил 0,6% и 6,1% соответственно).

Ниже в таблице 3 представлены основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Таблица 3

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

Наименование показателя	2014 г.		2015 г.	
	январь	декабрь	январь	январь (с исключением сезонного и календарного фактора)
ВВП	100,6	100,2	98,5	-1,1
Индекс потребительских цен, за период, к концу предыдущего периода	100,6	102,6	103,9	
Индекс промышленного производства	99,8	103,9	100,9	-1,7
Индекс обрабатывающих производств	100	104,1	99,9	-2,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,3	104,2	102,8	-0,2
Инвестиции в основной капитал	92,7	98,9	93,7	-3,5
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	90,8	97,3	96,5	-1,5
Ввод в действие жилых домов	129,1	96,8	134	
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,9	93,8	99,2	1,1
Реальная заработная плата	105,2	96	92	-1,2
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	29 535	42 136	31 180	
Оборот розничной торговли	5,6	5,3	5,5	5,1
Объем платных услуг населению	102,7	105,3	95,6	-4,4
Уровень безработицы к экономически активному населению (в среднем за период)	101,8	102,4	100,9	0,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	39,6	37,6	29,1	
Импорт товаров, млрд. долл. США	20,9	24,7	13,2	
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,4	61,1	46,6	

3.2. Социально-экономическая ситуация в Иркутской области за январь – декабрь 2014 г.¹⁸

За январь-декабрь 2014 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили:

- объем промышленного производства – 103,0%;
- инвестиции в основной капитал (оценка) – 96,7%;
- оборот розничной торговли – 101,3%;
- реальные денежные доходы населения (по предварительным данным) – 98,2%.

Ниже в таблице 4 представлены индексы промышленного производства в Иркутской области за 2014 год.

¹⁸ источник информации - http://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation/2014-12-report.pdf

Таблица 4

Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-декабрь 2014 г.

Наименование видов экономической деятельности	Полный круг предприятий (отчетный период в % к соответствующему периоду прошлого года)
Индекс промышленного производства (CDE)	101,7
Добыча полезных ископаемых (C), из нее:	109,0
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, CA	113,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, CD	97,6
Обрабатывающие производства (D)	100,0
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	97,5
текстильное и швейное производство, DB	88,0
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	95,6
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	95,7
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	104,6
производство кокса, нефтепродуктов, DF	99,0
химическое производство, DG	108,9
производство резиновых и пластмассовых изделий, DH	95,4
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, DI	100,4
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, DJ	103,0
производство машин и оборудования, DK	78,8
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, DL	88,4
производство мебели и прочей продукции, DN	116,0
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (E)	87,9

Темпы роста индекса промышленного производства (ИПП) по итогам 2014 года (103,0%) обусловлены деятельностью добывающего комплекса, целлюлозно-бумажного, металлургического производства, а также химии.

3.3. Состояние и использование земель Иркутской области¹⁹

Земли, находящиеся в пределах Иркутской области, составляют земельный фонд области, как часть земельного фонда Российской Федерации.

Согласно действующему законодательству государственный учет земель в Российской Федерации осуществляется по категориям земель и угодьям, формам собственности и видам права на землю, а также по использованию для сельскохозяйственного производства и других нужд.

Целью государственного учета земель является получение систематизированных сведений о количественном, качественном состоянии и правовом положении земель в границах Иркутской области, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель, их охраны.

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам. Земельное угодье имеет определенное местоположение, замкнутость контура и площадь. Учет земель по угодьям ведется в соответствии с их фактическим состоянием и использованием.

Земельные угодья делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья в соответствии с действующими нормами и правилами, принимаемыми на государственном и ведомственном уровнях.

Сельскохозяйственные угодья – земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. В составе сельскохозяйственных угодий выделяются пашня, залежь, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения.

Несельскохозяйственные угодья подразделяются на: земли под водой, болота; лесные площади и древесно-кустарниковая растительность; земли застройки; земли под дорогами; нарушенные земли; прочие земли (овраги, пески, полигоны отходов, свалки, территории консервации и другие земли).

¹⁹ источник информации – Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2014 год

Категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению и имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно действующему законодательству в соответствии с их целевым назначением (Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 21.12.2004 г. №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»).

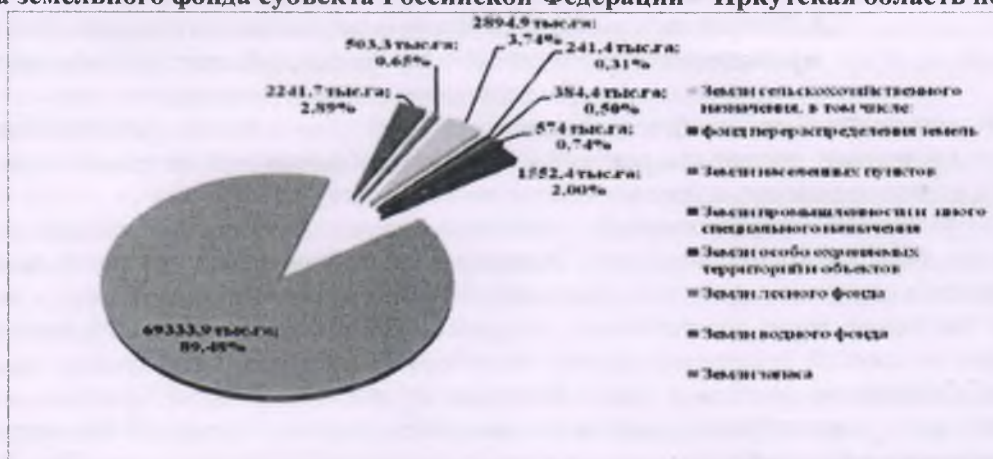
Земли в РФ по целевому назначению подразделяются на следующие категории: (ст.7 «Состав земель в РФ», Земельный кодекс РФ):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Ниже на Схеме 4 представлена структура земельного фонда субъекта Российской Федерации – Иркутская область по категориям

Схема 3

Структура земельного фонда субъекта Российской Федерации – Иркутская область по категориям



Из данной Схемы 4 видно, что большая часть территории Иркутской области занята землями лесного фонда – 89,48% (69 333,9 тыс. га) от общей площади земельного фонда области. На остальные 6 категорий приходится всего 10,52%, из них: на долю категории земель сельскохозяйственного назначения приходится всего 3,74% (2 894,9 тыс. га), земли сельскохозяйственного назначения 0,50% (384,4 тыс. га), 0,74% занимают земли промышленности и иного специального назначения (574 тыс. га) и 0,65% - земли запаса (503,3 тыс.га), на долю земель особо охраняемых территорий и объектов приходится 2,00% (1 552,4 тыс.га), земли водного фонда составляют 2,89% (2 241,7 тыс.га).

Так как оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, то Оценщиком было принято решение проанализировать именно эту категорию земель.

Земли сельскохозяйственного назначения. В соответствии с действующим законодательством землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техно-

генных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции²⁰.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей: гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями; казачьими обществами; опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений; общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий²¹.

3.4. Распределение земель в Иркутской области по формам собственности и принадлежности российской федерации, субъекту российской федерации и муниципальному образованию

На современном этапе проведения земельной реформы в России, наиболее важным вопросом является проведение процедуры разграничения прав собственности на землю между федеральным центром, регионами и муниципальными образованиями.

Разграничение государственной собственности на землю на собственность Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований декларируется как один из основных принципов земельного законодательства.

В настоящее время разграничение государственной собственности на землю производится на основании положений Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона о введении в действие Земельного кодекса и иных федеральных законов. В целях разграничения определены критерии такого разграничения и выделения земельных участков Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Анализ статистических данных за 2011-2013 гг., иллюстрирует, что процесс разграничения государственной собственности на землю в Иркутской области продолжается, площадь разграниченных земель увеличивается. Так, если в 2011 году в собственности Российской Федерации находилось 1 490,6 тыс. га, то в 2013 году площадь данных земель увеличилась на 2 629,5 тыс.га и составила 4 120,1 тыс.га; площадь земель в собственности Иркутской области по состоянию на 01.01.2011 г. составляла 292,2 тыс. га, а по состоянию на 01.01.2014 г. площадь указанных земель увеличилась на 10,3 тыс.га и составила 302,5 тыс.га. Аналогичная ситуация сложилась и с землями, находящимися в муниципальной собственности, за последние три года площадь земель увеличилась с 19,5 тыс. га до 35,4 тыс.га.

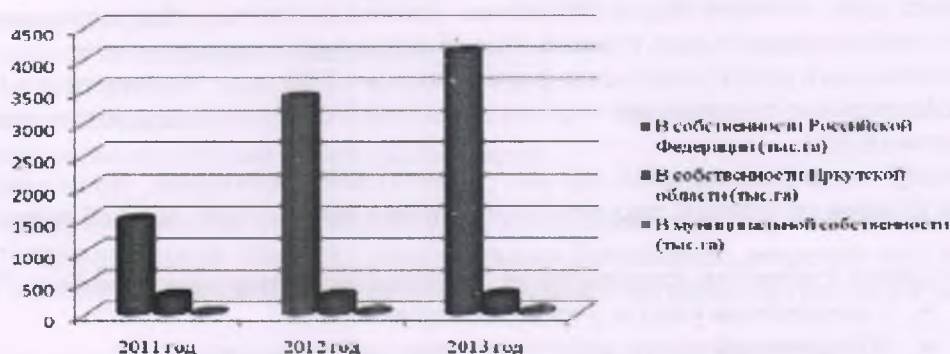
Динамика процесса разграничения государственной собственности на землю в Иркутской области за 2011-2013 гг. представлено на Схеме 4.

²² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015), г. 14, ст. 77

²¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015), г. 14, ст. 78

Схема 4

Динамика процесса разграничения государственной собственности на землю в Иркутской области за 2011-2013 гг.



По данным статистического наблюдения на 01.01.2014 года площадь земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, по сравнению с прошлым годом увеличилась на 2,7 тыс. га и составила 1 779,5 тыс. га, что составляет 2,3% от площади всего земельного фонда Иркутской области. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по состоянию на 01.01.2014 года, составляет 75 705,1 тыс. га.

По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2014 года в установленном порядке право собственности Российской Федерации возникло на земельные участки площадью 720,2 тыс. га и составило 4 120,1 тыс. га, что составляет 5,4 % от общей площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Высокий процент земель – 71,4%, находящихся в собственности Российской Федерации, составили земельные участки, расположенные на землях лесного фонда. Данный факт объясняется активным течением процесса регистрации прав на лесные участки, в том числе на земельные участки, находящиеся на праве аренды у юридических лиц. 16% составляют земли особо охраняемых природных территорий, 10,2% - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи радиовещания, телевидения, информатики и другого специального назначения, 1,9% - земли сельскохозяйственного назначения и 0,5% - земли сельскохозяйственного назначения.

3.5. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект 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», 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.

Объект оценки согласно данным документов, представленных Заказчиком и проведенному анализу наиболее эффективного использования²² предназначен для дачного строительства.

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

3.6. Краткий анализ рынка земельных участков, расположенных в ДНТ «Ангара» 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 разви-

²² см. п. 2.2. настоящего Отчета.

тия 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 земель:

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

Таблица 5

Характеристики выявленных объектов

№	Дата	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование (назначение)	Площадь, кв.м.	Цена 1 кв.м., руб.	Цена земельного участка, руб.	Источник информации
1	12.11.2015	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара"	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1 500	660	990 000	http://irkutsk.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemlya-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-dnt-angara--id70210/
2	10.11.2015	Иркутская область, Иркутский район, в районе п. Падь Мельничная, ДНТ "Ангара"	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	650	846	550 000	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6_5_sot_snt_dnp_639191553

Диапазон цен в пересчете на 1 кв.м. составляет от **660** до **846 руб.** При этом средняя цена 1 кв.м. составляет **753 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, от **7 до 20 %**²³. Величина торга зависит от состояния объекта и потребности Продавца в денежных средствах.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Рыночная 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 рыночной стоимости земельного участка носит весьма спорный характер, а для определения рыночной стоимости его производной, некорректно вообще.

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

4.1. Сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

При применении этого метода рыночная 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.

²³ http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/skidka_na_torg.pdf

- Формирование скорректированных цен объектов-аналогов, определение рыночной 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 продажу²⁴. 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 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 рыночной 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.

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