



**АБК-Активные Бизнес Консультации**

Консалтинговая компания

# **ОТЧЕТ № О-26/02/10**

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

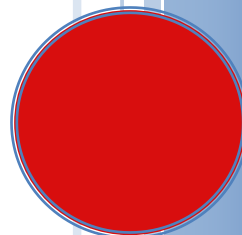
**ПО СОСТОЯНИЮ НА 24 ФЕВРАЛЯ 2010 Г.**

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:    ООО «АБК - АКТИВНЫЕ БИЗНЕС КОНСУЛЬТАЦИИ»

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26 ФЕВРАЛЯ 2010 Г.

МОСКВА 2010



**АБК-Активные Бизнес Консультации**

Консалтинговая компания

По дополнительному  
соглашению № 2  
от 24 февраля 2010 г.  
к Договору № ПИФ-О-06/03  
от 01 декабря 2009 г.

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

***УВАЖАЕМЫЙ СЕРГЕЙ ЮРЬЕВИЧ!***

В соответствии с дополнительным соглашением №2 от 24 февраля 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Оценка произведена по состоянию на 24 февраля 2010 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая использовалась при расчёте рыночной стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, **по состоянию на 24 февраля 2010 г. рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25., составляет 421 925 354,36 (Четыреста двадцать один миллион девятьсот двадцать пять тысяч триста пятьдесят четыре рубля 36 копеек РФ)**

**Генеральный директор ООО  
«АБК – Активные Бизнес  
Консультации»**

*Д. В. Калужских*



## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>8</b>
2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	10
2.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ) И СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	12
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	14
2.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	16
<b>3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
4.1. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....	17
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В РЕГИОНЕ.....	20
4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
4.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
<b>5. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>25</b>
5.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	25
5.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА.....	28
5.2.1. Сегментирование земельного рынка.....	28
5.2.2. Анализ рынка земельных участков Иркутска .....	30
<b>6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>36</b>
<b>7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ .....</b>	<b>37</b>
7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	37
7.2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	37
7.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>40</b>

8.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ .....	40
8.2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ 41	
8.3. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	42
8.4. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК .....	44
<b>9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>49</b>
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....	49
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	50
9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	51
<b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>52</b>
10.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	52
10.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ .....	53
<b>Приложение №1. Документы, подтверждающие правомочность оценки.....</b>	<b>54</b>
<b>Приложение №2. Документы, подтверждающие достоверность оценки.....</b>	<b>57</b>
<b>Приложение №3. Документы, предоставленные Заказчиком .....</b>	<b>60</b>

## ОГЛАВЛЕНИЕ ТАБЛИЦ

Таблица 1. Рыночная стоимость права объекта оценки.....	9
Таблица 2. Основные характеристики региона местоположения.....	18
Таблица 3. Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-сентябрь 2009 года (отчетный период в % к соответствующему периоду прошлого года) .....	20
Таблица 4. Общая информация об объекте оценки.....	24
Таблица 5. Юридическое описание объекта оценки .....	24
Таблица 7. Сегментирование земельного рынка .....	28
Таблица 8. Отобранные объекты-аналоги .....	43
Таблица 9. Расчет рыночной стоимости земельного участка.....	47
Таблица 10. Итоговый расчёт стоимости оцениваемого земельного участка .....	48
Таблица 11. Рыночная стоимость права объекта оценки.....	51

**АБК-Активные Бизнес Консультации**

Консалтинговая компания

## 1. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ<sup>1</sup>

<i>Отчет:</i>	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц(пользователей отчёта об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
<i>Дата оценки:</i>	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.
<i>Цена:</i>	это предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная в процессе взаимоотношений продавца и покупателя сумма денег.
<i>Рыночная стоимость:</i>	<p>есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256);</li> </ul>

<sup>1</sup> Сокращения слов и условные обозначения в отчёте соответствуют стандарту ГОСТ 7.12

<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Стоимость воспроизводства объекта оценки</i>	сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Принципы оценки:</i>	интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Эти принципы следующие: <ul style="list-style-type: none"> <li>• принцип спроса и предложения;</li> <li>• принцип изменения;</li> <li>• принцип конкуренции;</li> <li>• принцип замещения;</li> <li>• принцип вклада;</li> <li>• принцип предельной продуктивности;</li> <li>• принцип наилучшего использования;</li> <li>• принцип соответствия; принцип ожидания.</li> </ul>
<i>Подход к оценке:</i>	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<i>Метод оценки:</i>	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа.
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<i>Объект-аналог объекта оценки:</i>	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
<i>Срок экспозиции объекта оценки:</i>	Рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

## 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

#### Отчета № О-26/02/10 об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, уч. 25

В соответствии с дополнительным соглашением №2 от 24 февраля 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Тип оцениваемого имущества	Земельный участок
Местонахождение оцениваемого имущества	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25
Права на оцениваемое имущество	Право общей долевой собственности
Правообладатель оцениваемого имущества	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансодержатель	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Байкал Стар» под управлением Открытого акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», адрес 664007, г. Иркутск
Балансовая стоимость объекта оценки	667 689 тыс. руб.
Объект права	Земельный участок 57 648 кв.м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25
Общая площадь	57 648 кв.м.

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

Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость объекта оценки) – 24 февраля 2010 г.

Дата составления отчета – 26 февраля 2010 г.

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

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



**Результаты оценки**

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т.е. с учётом всех принятых в отчёте допущений и ограничений.

Таблица 1. Рыночная стоимость права объекта оценки

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результаты оценки, руб.	Не применялся	<b>421 925 354,36</b>	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	-	1	-
<b>Рыночная стоимость права собственности, руб.</b>	<b>421 925 354,36</b>		
	<b>Четыреста двадцать один миллион девятьсот двадцать пять тысяч триста пятьдесят четыре рубля 36 копеек</b>		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24 февраля 2010 г. составляет:

**421 925 354,36 руб.**

**(Четыреста двадцать один миллион девятьсот двадцать пять тысяч  
триста пятьдесят четыре рубля 36 копеек РФ)**

**Оценщик:**

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

**Р.Н. Ежель**

**Генеральный директор ООО «АБК –  
Активные Бизнес Консультации»**

**Д. В. Калужских**

«26» февраля 2010 г.

**2.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Объект оценки</b>	Земельный участок 57 648 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности
<b>Правообладатель</b>	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
<b>Заказчик</b>	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Байкал Стар» под управлением Открытого акционерного общества «Управляющая компания «Байкальский капитал», адрес 664007, г. Иркутск
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для ведения финансовой отчетности и предоставления информации пайщикам и в надзорные органы (ФСФР)
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Основание для проведения оценки</b>	Дополнительное соглашение №2 от 24 февраля 2010 г 2010 г. к Договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 г.
<b>Дата оценки (дата, на которую определяется стоимость объекта оценки)</b>	24 февраля 2010 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	Оценка проведена в период с 24.02.10 г. по 26.02.10 г.
<b>Дата составления отчета</b>	26 февраля 2010 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась

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

Сведения о Заказчике	<p><u>Наименование</u> – Открытое Акционерное Общество «УК «Байкальский капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар»;</p> <p><u>Место нахождения</u> – 664007, Россия, гор. Иркутск, ул. Декабрьских событий, 105В, кв.2;</p> <p><u>Основной государственный регистрационный номер</u>- 1073808011111 от 03.05.2007 г.</p> <p><u>№ рассч. счёта</u> - 40702810700340030654</p> <p><u>ИНН</u> – 3808167888/384901001</p> <p><u>КПП</u> – 384901001</p> <p><u>№ корр. счета</u>- 301018100000000000701</p> <p><u>БИК</u>-042520701</p> <p><u>Телефон/факс</u>- (3952)29-10-80, 25-82-05</p>
Сведения о Собственнике	<p>Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Байкал Стар», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</p>
Сведения об Оценщике	<p><u>Фамилия, имя, отчество</u>: Ежель Роман Николаевич;</p> <p><u>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</u>: диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 007203, регистрационный номер 299/2006, дата выдачи 29 сентября 2006 г.;</p> <p><u>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков</u>: член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО);</p> <p><u>Номер по реестру</u>: 003320 от 30 января 2008 г.</p> <p><u>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</u>: страховой полис: № Г10-6500309/1/S7-010-003 от 13.01.2010 г. период страхования с 14.01.2010 г. по 13.01.2010 г. страховая сумма 300 000 руб., выдан ОАО «Российское страховое народное общество «РОСНО».</p> <p><u>Стаж работы</u>: 3 года (с сентября 2006 г.)</p> <p><u>Организационно-правовая форма юридического лица</u>, с которым Оценщик заключил трудовой договор: общество с ограниченной ответственностью;</p> <p><u>Полное наименование юридического лица</u>, с которым Оценщик заключил трудовой договор: ООО «АБК – Активные Бизнес Консультации»;</p> <p><u>ОГРН юридического лица</u>, с которым Оценщик заключил трудовой договор: 1057747886096;</p> <p><u>Дата присвоения ОГРН</u>: 19 августа 2005 г.;</p> <p><u>Место нахождения юридического лица</u>: г. Москва, Путевой пр-д, д.22;</p> <p><u>Почтовый адрес юридического лица</u>: г. Москва, ул. Прянишникова, 19А, корп.9.</p>

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

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. В целях данной оценки осмотр объекта оценки не проводился, все данные (в том числе фотографии), предоставлены Заказчиком.
- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

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

## 2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 17.07.2009, с изм. от 18.07.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998);
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 N 10040);
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045);
- Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009);
- ССО РОО 1-03-2005 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
- ССО РОО 1-05-2005 «Типы имущества»;
- ССО РОО 2-01-2005 Стандарт 1. «Рыночная стоимость как база оценки»;
- ССО РОО 2-02-2005 Стандарт 2. «Базы оценки, отличные от рыночной»;
- ССО РОО 2-03-2005 Стандарт 3. «Составление отчета об оценке»;
- ССО РОО 3-01-2005 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества»;
- ССО РОО 3-03-2005 Методическое руководство по оценке 3 (МР 3) «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»;
- ССО РОО 3-04-2005 Методическое руководство по оценке 4 (МР 4) «Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов»;
- ССО РОО 3-06-2005 Методическое руководство по оценке 6 (МР 6) «Оценка стоимости бизнеса»;
- ССО РОО 3-08-2005 Методическое руководство по оценке 8 (МР 8) «Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)»;
- ССО РОО 3-09-2005 Методическое руководство по оценке 9 (МР 9) «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах»;
- Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

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

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.




## 2.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

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

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (см. в Приложении №3);

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

-  Техническое задание на оценку
-  Свидетельство о государственной регистрации права серия 38-АГ, № 930163 от 19.02.09 г.
-  Кадастровый план земельного участка со схемой границ
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- нормативно-правовые акты (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- информационно-аналитические материалы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Информация, содержащаяся в представленных Заказчиком документах, достаточна для оценки объекта оценки.

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



### 3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
4. Выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
5. Согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из выбранных подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
6. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

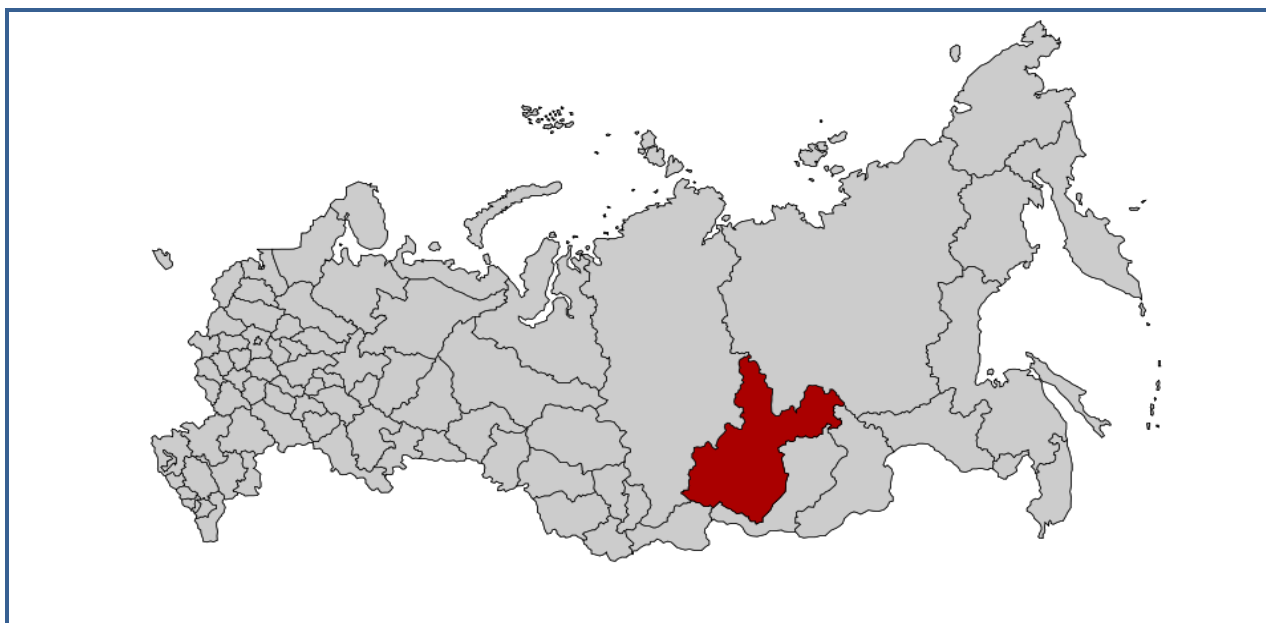
### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с дополнительным соглашением №1 от 27 января 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

#### 4.1. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

*Рисунок 1. Местоположение Иркутской области на карте РФ*



*Источник: По данным информационного интернет портала wikipedia.org*

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

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

*Таблица 2. Основные характеристики региона местоположения*

Административный центр	Иркутск
Площадь	5-я
- Всего	767 900 км <sup>2</sup>
- % водн. пов.	2,9
Население	21-я
- Всего	2505,6 тыс. (2009)
- Плотность	3,3 чел./км <sup>2</sup>
Федеральный округ	Сибирский
Экономический район	Восточно-Сибирский
Губернатор Иркутской области	Дмитрий Фёдорович Мезенцев
Первые вице-губернаторы	Юрий Владимирович Параничев
Председатель Законодательного собрания	Людмила Михайловна Берлина

*Источник: По данным информационного интернет портала wikipedia.org*

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

Среди них наиболее крупные:

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

Иркутская область является одним из наиболее развитых экономических регионов России.

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

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

Основа экономики - гидроэнергетические ресурсы реки Ангары, вытекающей из естественного водохранилища, «жемчужины» мирового значения, - озера Байкал. Наличие крупных гидроэлектростанций предопределило создание на территории области разветвленной сети ЛЭП

для передачи электроэнергии. Гидроэнергетика области стала фундаментом развития сырьевых производств. Более 80% всего ВВП области производится сейчас в таких отраслях, как топливно-энергетическая, химическая и нефтехимическая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность, цветная и черная металлургия, горнодобывающая промышленность.

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

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

Промышленность сконцентрирована в Иркутске и ряде районных центров.

Крупные промышленные предприятия области:

- ♦ Ангарская нефтехимическая компания
- ♦ Братский лесопромышленный комплекс
- ♦ Братский алюминиевый завод
- ♦ Автоспецоборудование (Свирск)
- ♦ Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат
- ♦ Усть-Илимский лесопромышленный комплекс
- ♦ Иркутский авиационный завод
- ♦ Иркутский завод тяжёлого машиностроения
- ♦ Иркутсккабель
- ♦ Коршуновский горно-обогатительный комбинат
- ♦ АООТ ПО «Усольмаш» (выпускает оборудование для горнорудной промышленности и цветной металлургии)

На территории региона действуют 4 гидроэлектростанции:

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

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

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

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

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

Рисунок 2. Населённые пункты Иркутской области

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

Источник: По данным информационного интернет портала wikipedia.org

#### 4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В РЕГИОНЕ

В январе-сентябре 2009 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду прошлого года составили<sup>1</sup>:

- ♦ объем промышленного производства – 91%;
- ♦ инвестиции в основной капитал – 77,5%;
- ♦ оборот розничной торговли – 92,2%.
- ♦ реальные денежные доходы в расчете на душу населения – 92,9%.

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

Наименование видов экономической деятельности	Полный круг предприятий, %
Индекс промышленного производства (CDE)	91,0
Добыча полезных ископаемых (C), из нее:	110,7
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых, CA	146,1
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических, CD	93,4
Обрабатывающие производства (D)*	88,9
производство пищевых продуктов, включая напитки, DA	102,3
текстильное и швейное производство, DB	50,6
производство кожи, изделий из кожи и производство обуви, DC	97,6
обработка древесины и производство изделий из дерева, DD	78
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, DE	86,4
производство кокса, нефтепродуктов, DF	91,8
химическое производство, DG	92,6

<sup>1</sup> По данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области

Наименование видов экономической деятельности	Полный круг предприятий, %
производство резиновых и пластмассовых изделий, ДН	48,5
производство прочих неметаллических минеральных продуктов, ДИ	79,5
металлургическое производство и производство готовых металлических изделий, ДЖ	99,4
производство машин и оборудования, ДК	27,4
производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, ДЛ	53,3
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды (Е)	<b>94,3</b>

По данным Иркутскстата в январе – сентябре 2009 года номинальные среднедушевые денежные доходы населения Иркутской области составили 13196,4 руб. и возросли по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 105,0 % , в том числе за сентябрь – 13582,6 руб., рост к предыдущему месяцу текущего года составил 100,3 % и к аналогичному месяцу предыдущего года - 104,3 %.

Реальные денежные доходы населения сократились по сравнению с сентябрем прошлого года на 5,3% и выросли по сравнению с предыдущим месяцем на 0,3%, а реальные располагаемые (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) уменьшились по сравнению с сентябрем прошлого года на 5,2% и по сравнению с августом 2009 г.- на 0,8%. В целом за январь-сентябрь 2009 года реальные денежные доходы и реальные располагаемые доходы сократились на 7,1%.

В целом по области среднемесячная заработная плата работников за январь-август 2009 года составила 17895,4 рубля, что на 8,4 % выше, чем в соответствующем периоде 2008 года.

Среднемесячная заработная плата работников за август 2009 года составила 18116,9 руб., что на 2 % ниже, чем в предыдущем месяце и на 4,1 % выше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Выше среднего уровня в августе 2009 года оплачивался труд работников, занятых финансовой деятельностью – 33 986,2 рублей (на 88%), добычей полезных ископаемых – 26 073,7 (на 44%), в организациях, осуществляющих государственное управление и обеспечивающих военную безопасность – 25 206,7 (на 39%).

Ниже среднего уровня оплачивался труд работников, занятых рыболовством и рыбоводством, – 3 443,9 рублей (более чем в 5 раз), в гостиницах и ресторанах – 10 314,1 (на 76%), организациях, предоставляющих прочие коммунальные, социальные и персональные услуги – 10 837,7 (на 67%).

По состоянию на 01.10.2009 года объем просроченной задолженности по выплате заработной платы в целом по экономике области составил 126,4 млн. руб. и снизился к уровню прошлого месяца на 9,8 млн. руб. или на 7 %.

В том числе:

- из-за отсутствия финансирования из бюджетов всех уровней задолженность по заработной плате в области составляет 4,5 млн. руб. или 3,5 % от общей суммы задолженности;
- из-за отсутствия собственных средств предприятий – 121,9 млн. руб. или 96,5 % от общей задолженности.

Допущена задолженность по выплате заработной платы в учреждении здравоохранения ГУП Санаторий «Зеленый мыс» в размере 814 тыс. руб.

Снижение уровня задолженности по отношению к прошлому месяцу наблюдается в следующих видах экономической деятельности:

- «транспорт» - более чем в 11 раз или на 6,5 млн. руб. и составляет 625 тыс. руб.;
- «жилищно-коммунальное хозяйство» - на 14,2 % или на 1,9 млн. руб. и составляет 11,3 млн. руб.;
- «обрабатывающее производство» - на 13,7 % или на 9,5 млн. руб. и составляет 59,6 млн. руб.;
- «строительство» - на 4,5 % или на 1,5 млн. руб. и составляет 31,6 млн. руб.

Рост уровня задолженности по отношению к прошлому месяцу наблюдается в организациях сельского хозяйства и лесозаготовок - на 76,5 % или на 9,5 млн. руб. соответственно и составляет 22 млн. руб.

Правительство Иркутской области во взаимодействии с федеральными органами надзора и контроля проводит работу по выявлению и устранению нарушений трудового законодательства в организациях всех форм собственности.

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

#### **4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

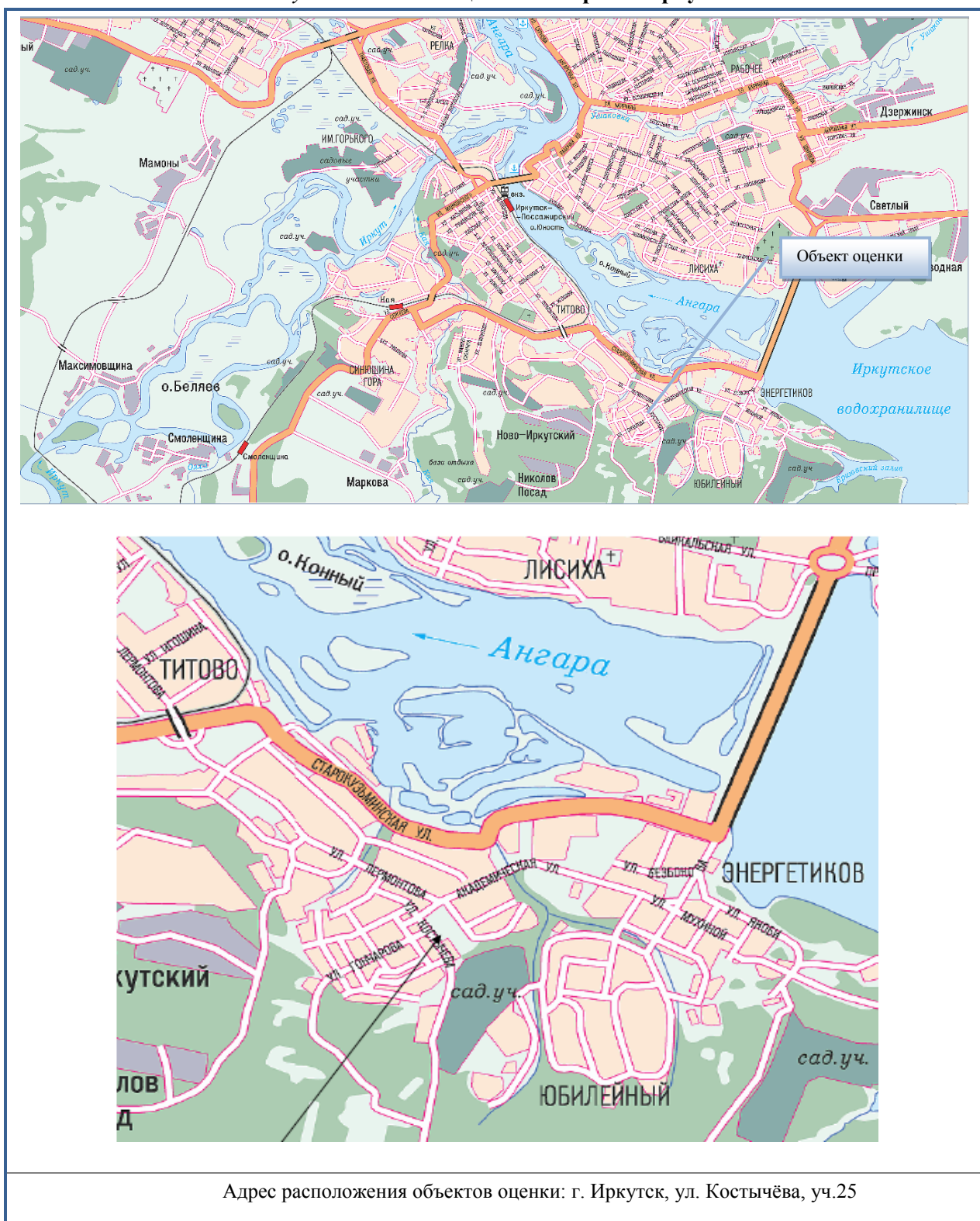
Северная часть округа в соответствии с генпланом превращается в район масштабной реконструкции жилой застройки с размещением многоэтажных домов в объеме 470 тыс. м<sup>2</sup> общей площади. Крупные площадки жилищного строительства размещаются в Глазково, где уже в настоящее время ведется жилищное строительство на реконструируемой территории. Предусматривается освоение свободных площадок в районе Студгородка на месте выносимого радиополя и на прибрежных территориях Академгородка.

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

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



Рисунок 3. Объект оценки на карте г. Иркутск



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

#### 4.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 4. Общая информация об объекте оценки

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

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

Таблица 5. Юридическое описание объекта оценки

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

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком

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

Оценка проводилась исходя из следующих допущений:

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

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

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



## 5. АНАЛИЗ ВНЕШНЕЙ СРЕДЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 5.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- Экономическое развитие России в 2009 году происходило под влиянием мирового финансового кризиса и не было равномерным. Резкое ухудшение внешнеэкономических условий, падение экспорта, отток капитала и приостановка банковского кредита привели к значительному сокращению инвестиционной активности и спаду в промышленности в первом полугодии. Снижение ВВП в первом полугодии к соответствующему периоду 2008 года составило 10,4 процента.
- К середине 2009 года экономический спад в России приостановился. С июня наблюдается ежемесячный рост ВВП. В результате в III квартале сезонно скорректированная динамика производства приняла положительное значение, в IV квартале рост ускорился.
- Наибольшую устойчивость и позитивную динамику в 2009 году сохраняло сельское хозяйство, что объясняется отчасти теплой осенью и поздней уборкой урожая, а также ростом объемов животноводства, во многом связанного с государственными программами. По итогам года рост в сельском хозяйстве составил 1,2 процента.
- Спад ВВП в 2009 году связан, в значительной степени, с обвалом инвестиционного спроса. Инвестиции в основной капитал сократились на 17,0 процентов. Обвал инвестиций в I квартале составил 8,1% к уровню предыдущего квартала, во II и III кварталах спад продолжился при его постепенном замедлении и только к концу года динамика инвестиций стабилизировалась.
- В 2009 году снижение объема работ по виду деятельности «Строительство» составило 16,0 процентов. Падение объемов строительства было связано со свертыванием строительных работ на объектах производственного назначения, в то время как жилищное строительство снизилось в 2009 году всего на 6,7 процента. После снижения на 18,4% за январь-сентябрь 2009 года к соответствующему периоду 2008 года, в IV квартале объемы работ в строительстве начали быстро восстанавливаться, что стало одним из основных факторов восстановления ВВП.
- Промышленное производство за 2009 год снизилось на 10,8% к уровню 2008 года. В основном это связано с падением обрабатывающих производств (на 16 процентов). В большей степени снижению промышленного производства способствовали отрасли, ориентированные на инвестиционный спрос: производство транспортных средств и оборудования (снижение на 38% к 2008 году), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (на 31,6%), производство машин и оборудования (на 28,4 процента).
- Наибольшее снижение в промышленном производстве произошло в I квартале, когда спад с исключением сезонного и календарного факторов составил 6,4%, а в обрабатывающих производствах – 11,1 процента. С начала лета, в результате восстановления внешнего спроса и активизации антикризисных мер, в целом промышленное производство стало характеризоваться положительной динамикой - с исключением сезонности в III квартале

рост составил 2,8% (в обрабатывающих производствах – 5,1%), в IV квартале – 1,5% (0,2 процента).

- В меньшей степени, чем инвестиции и промышленное производство, кризис затронул конечное потребление домашних хозяйств. По итогам года снижение оборота розничной торговли составило 5,5% к уровню 2008 года. После падения в I квартале 2009 года помесечная динамика оборота розничной торговли с учетом сезонности стабилизировалась с небольшими разнонаправленными изменениями, чему способствовало снижение инфляции и восстановление реальных доходов населения. Объем платных услуг снизился в 2009 году на 4,3 процента.
- Рост реальных располагаемых денежных доходов населения по итогам 2009 года составил 1,9 процента. При этом реальная заработная плата снизилась на 2,8 процента. С исключением сезонного и календарного факторов ежемесячное снижение реальной заработной платы наблюдалось с конца 2008 года до середины 2009 года. В III и IV кварталах рост реальной заработной платы возобновился.
- По состоянию на 1 января 2010 г. по сравнению с 1 января 2009 г. по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства) на 23,7% снизилась задолженность по заработной плате.
- На рынке труда в 2009 году численность безработных возросла на 1,5 млн. человек и составила в среднем за год 6,3 млн. человек, или 8,4% экономически активного населения, что лишь на 2 п.п. превышает уровень 2008 года. Наибольший уровень безработицы отмечался в феврале и марте (соответственно 9,4% и 9,2%), к середине года по мере восстановления экономики и активизации мер по поддержке занятости ситуация на рынке труда начала улучшаться.
- Экспорт товаров в 2009 году составил, по оценке, 303,3 млрд. долларов США, сократившись в долларовом выражении на 35,7% в результате снижения цен на сырьевые товары в начале года. При этом сокращение экспортных физических поставок составило только 3,5 процента. Начиная с апреля, темпы роста стоимостных объемов экспорта имели положительное значение, что вызвано в основном восстановлением роста цены на нефть (с 43,5 долларов за баррель в I квартале до 74,1 доллара за баррель – в IV квартале).
- Импорт товаров составил, по оценке, 192,7 млрд. долларов США, снизившись по сравнению с 2008 годом на 34,0% в долларовом выражении. Практически полностью сокращение стоимостных объемов импорта было связано со снижением физических объемов закупок, которые снизились на 34,4 процента. Основное сокращение импорта также пришлось на начало года. Устойчивый рост наблюдался с июня 2009 года в основном в результате более быстрого восстановления стоимости рубля, а также увеличения спроса на запасы.
- Чистый отток капитала из частного сектора в 2009 году составил 52 млрд. долл. США. В течение года направление потоков капитала было изменчивым. В I и III кварталах происходил достаточно сильный вывод средств из экономики (около 34 млрд. долл. США за квартал) за счет погашения долгов банковским сектором и роста иностранных активов. Во II и IV кварталах наблюдался приток капитала (5 млрд. долл. во втором и 12 млрд. долл. в четвертом квартале) во многом в результате снижения спроса на иностранные активы со стороны банков и спроса на иностранную валюту со стороны населения.

- Валютные резервы Банка России за счет операций платежного баланса увеличились за 2009 год на 3 млрд. долл. США. В последнем квартале года в результате притока капитала и увеличения профицита текущего счета резервы выросли на 28 млрд. долл. США.
- Дефицит федерального бюджета в 2009 году составил, по предварительным данным Минфина России, 2326,1 млрд. руб., или 6,0% ВВП против профицита в 1707,5 млрд. руб. (4,1% ВВП) годом ранее. При этом доходы бюджета составили 7336,0 млрд. руб., или 18,8 ВВП (9274,1 млрд. руб., или 22,3% ВВП в 2008 году), а расходы бюджета – 9662,2 млрд. руб., или 24,8% ВВП против 7566,6 млрд. руб. (18,2% ВВП) за двенадцать месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 9484,4 млрд. руб., или 24,3% ВВП (7413,31 млрд. руб., или 17,8% ВВП в 2008 году), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 177,8 млрд. руб., или 0,46% ВВП против 153,3 млрд. руб., или 0,37% ВВП годом ранее.
- По сравнению с 2008 годом рост цен в России существенно замедлился из-за падения спроса в условиях кризиса. По итогам 2009 года инфляция составила 8,8 процента. За январь-декабрь 2009 г. рост цен производителей промышленной продукции составил 13,8 процента.

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

Показатель	2008	2009				
	Год	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	год
ВВП	105,6					92,1 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, за период, к концу предыдущего периода	113,3	105,4	101,9	100,6	100,7	108,8
Индекс промышленного производства <sup>2)</sup>	102,1	85,7	84,6	89	97,4	89,2
Индекс обрабатывающих производств <sup>3)</sup>	103,2	79,2	78,4	85	93,5	84
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,8	102,3	100,8	99	106,4	101,2
Инвестиции в основной капитал	109,8	84,4	79	81	86,9 <sup>4)</sup>	83,0 <sup>4)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	112,8	80,7	80,7	82,8	89,3	84
Ввод в действие жилых домов	104,6	102,4	97,2	98,9	85,9	93,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	101,9	100,4	103,1	97,1	107	101,9
Реальная заработная плата	111,5	99,2	96,1	94,8	99	97,2
Оборот розничной торговли	113,5	99,9	94,4	90,8	93,9	94,5
Объем платных услуг населению	104,8 <sup>5)</sup>	99,1	95,3	93,6	95,1	95,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	471,6	57,4	68,3	82,5	95,1	303,3
Импорт товаров, млрд. долл. США	291,9	38,4	43,9	49,3	61,1	192,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	94,4	43,5	58	68	74,1	61,1

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды», с учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>3)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> Оценка Росстата.

<sup>5)</sup> Предварительные данные.

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

## 5.2. АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

### 5.2.1. СЕГМЕНТИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

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

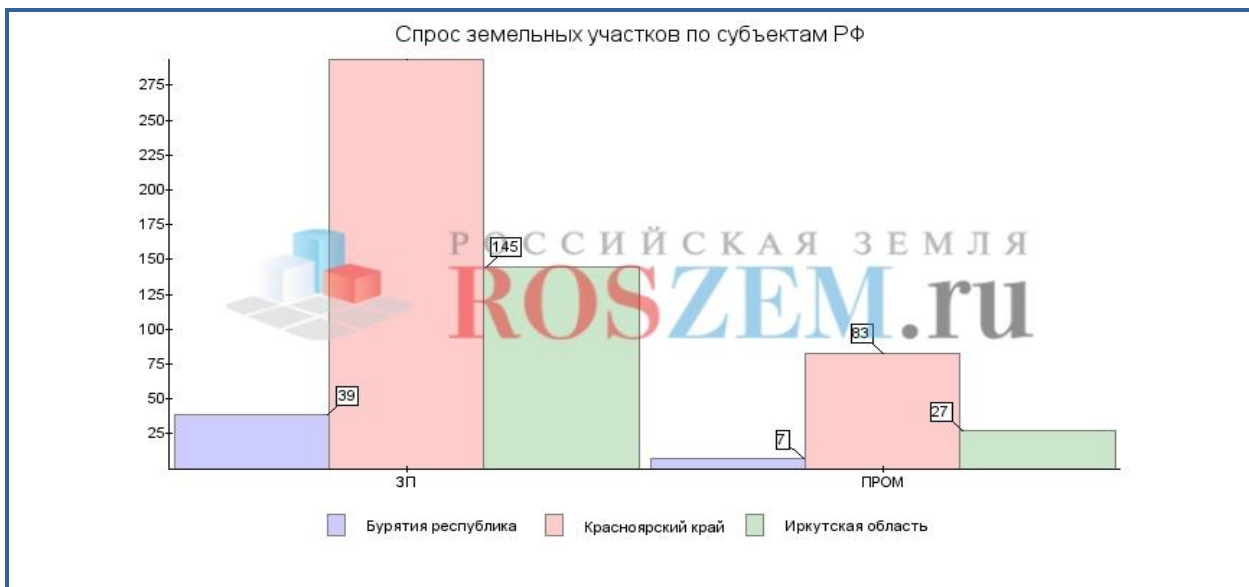
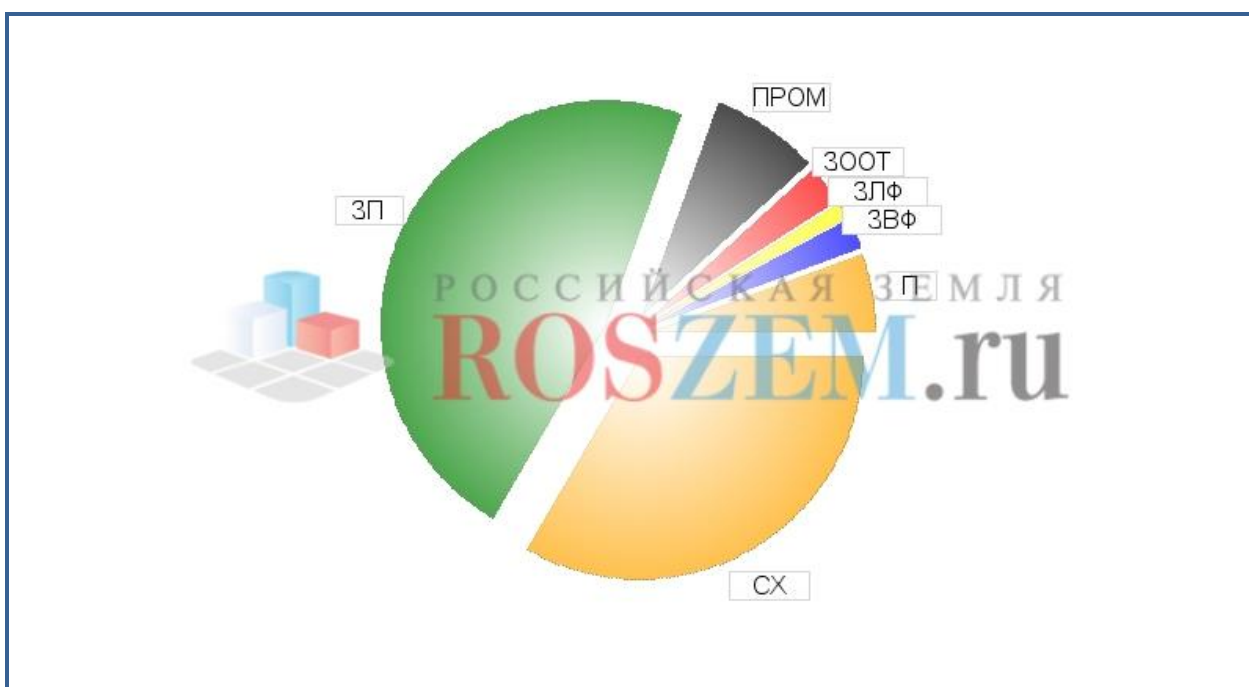
По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке можно выделить следующие сегменты (источник: <http://www.rview.ru/segment.html>):

Таблица 7. Сегментирование земельного рынка

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения; Земли поселений; Земли промышленности и иного назначения; Земли особо охраняемых территорий; Земли лесного фонда; Земли водного фонда; Земли запаса.	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство; Под коттеджное строительство; Под загородные дома и резиденции; Под садово-огородническое хозяйство; Под фермерское хозяйство; Под административно-производственные цели; Прочее.	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование; Владение.	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Удаленность от областного центра	До 10 км; 10-20 км; 20-40 км; 40-60 км; 60-80 км; Свыше 80 км	Учитывает различные потребности потенциального покупателя
Местоположение и окружение	В непосредственной близости от водного объекта; В непосредственной близости лесного массива; В непосредственной близости от промышленного предприятия;	Предпочтение живописным местам возле воды или лесопарковой зонам с возможностью полноценного отдыха

Наименование показателя	Характеристика	Описание
	Другое окружение.	
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га; Средние участки 0.5 - 5 га; Большие участки 5 - 20 га; Крупные участки свыше 50 га.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация;	Участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже

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

**5.2.2. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИРКУТСКА***Рисунок 4. Спрос на земельные участки по субъектам РФ**Рисунок 5. Доля категорий земельных участков по субъектам РФ*

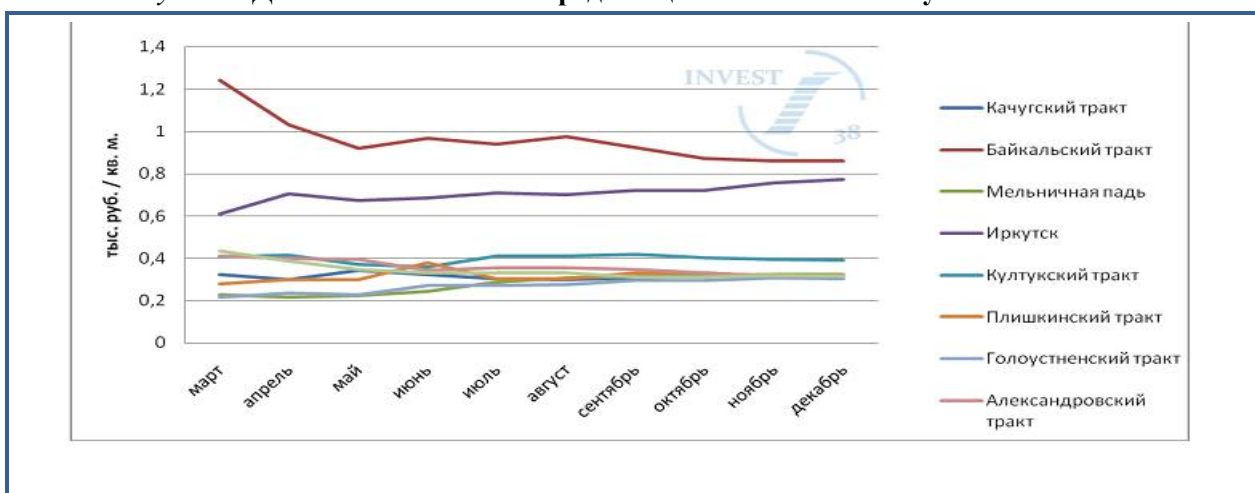
Источник: <http://www.roszem.ru/stat/>

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



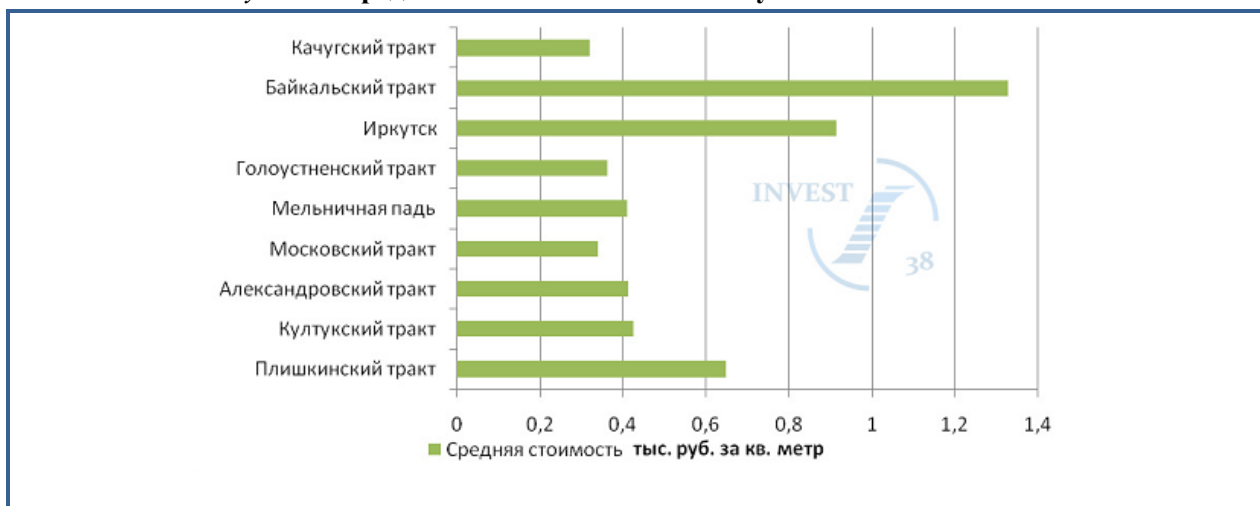
Некогда крупные покупатели, строительные и обрабатывающие компании, сельскохозяйственные производители, опасаясь рискованных вложений, проявляли очень низкую активность для самых востребованных ими участков – от 1 га. Как признаются наши покупатели и партнеры, многие решили воздержаться от рискованных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

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



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

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

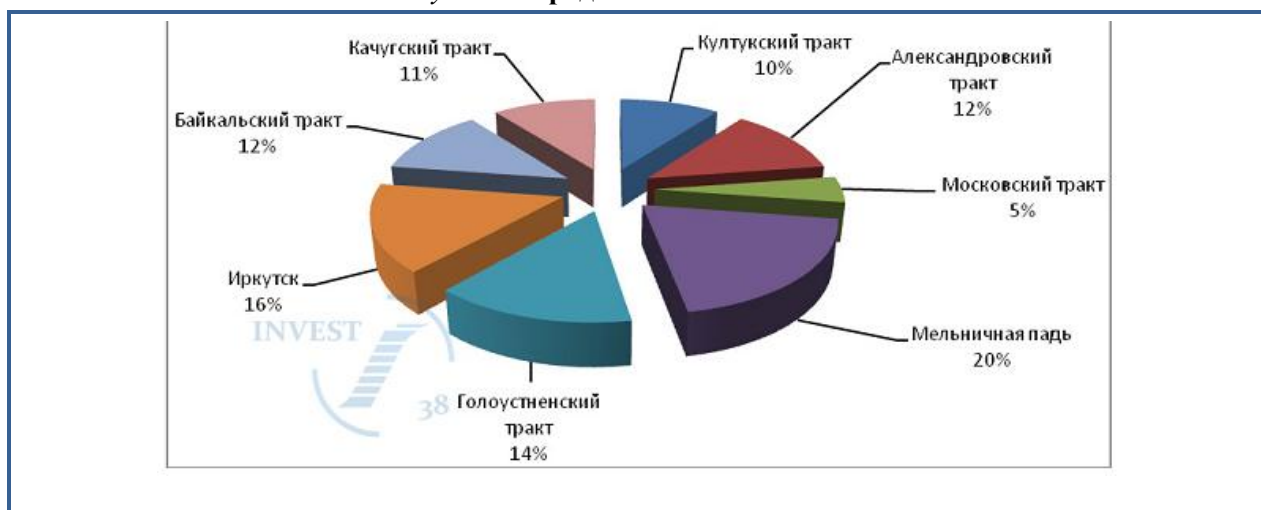


Это в первую очередь земельные участки в Иркутске и на его окраине, участки в Мельничной пади и на Голоустненском тракте. Эти направления имеют развитую инфраструктуру и позволяют покупать недорогие участки сравнительно рядом с городом. Тем не менее, участки по Байкальскому тракту продолжали дешеветь.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

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

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

Рисунок 8. Проданные земли за 2009 г.

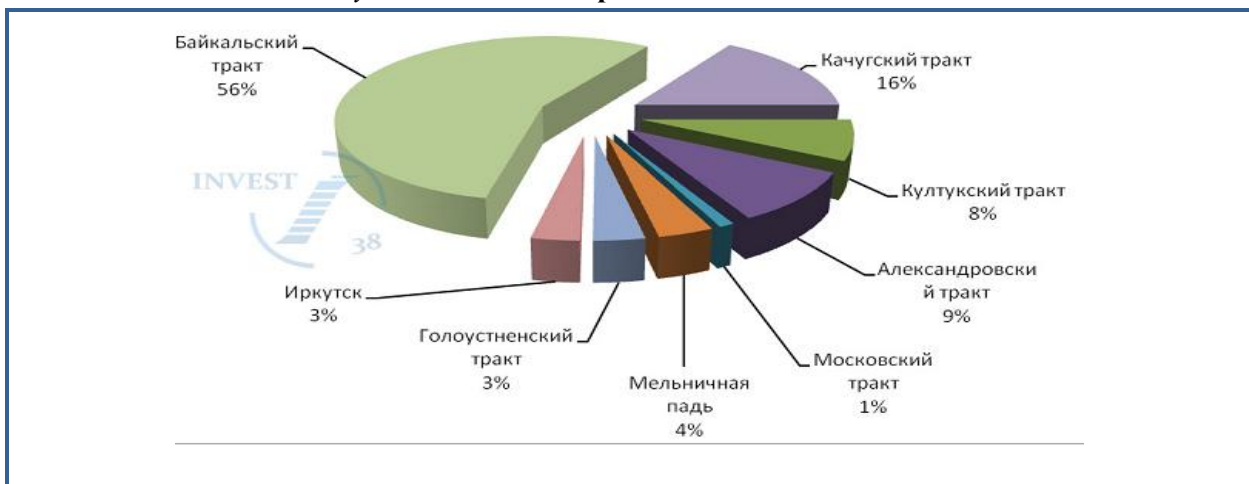


Относительно высокая цена участков Байкальского тракта сказалась и на потенциальных покупателях с ограниченным бюджетом. По объему совершенных сделок купли / продажи земли Байкальский тракт делит 4-ое место наряду с Александровским, дачи на котором, в свою очередь, достаточно дороги и не пользуются столь высокой популярностью, как, скажем дачи в Мельничной пади. В итоге мы наблюдали следующую структуру спроса: пятая часть всех проданных земель и дач расположена по направлению Мельничной пади, по сути, самому «дачному» тракту, 16% - в черте города Иркутска, 14% занимают дачи Голоустненского тракта.



Меньше всего интересуют покупателей земли Московского тракта. Данное направление не столь популярно у горожан по нескольким причинам: во-первых, неудобное расположение для жителей всех районов, кроме Ленинского. Во-вторых, бытует мнение горожан о неблагоприятной экологической обстановке в виду близости Ангарска и АНХК. К сожалению, это мнение не может быть ни доказано, ни опровергнуто властями. В-третьих, слухи о неоднократных фактах мошенничества при сделках с землей, например в поселке Западный, отпугивают неискушенных в юридических вопросах покупателей. Поэтому Московский тракт пользуется популярностью только у жителей Ленинского района и иногородних, в частности, ангарчан.

Рисунок 9. Площадь проданных земель за 2009 г.



Все же не стоит забывать, что Байкальский тракт считается основным поставщиком «элитных» прибрежных участков, интерес к таким объектам всегда более-менее стабилен. И те, кто уже давно проявлял интерес к элитному сектору земель до кризиса, в этом году постарались не упустить возможность выторговать хороший дисконт на интересующие объекты. Так, становится ясно, почему столь появились высокие площади проданных земель на этом тракте при их небольшом количестве – совершались только крупные сделки, как минимум в несколько десятков соток на участке. Кроме того, среди всех трактов земли Байкальского всегда являлись самыми «проблемными» - они принадлежат лесному фонду, с/х академии, либо имеют ограничения в использовании в силу экологических соображений и рекреационных норм, а также разнообразные правовые барьеры на пути возможного использования таких земель серьезно затрудняют индивидуальное строительство или коммерческое использование. Вторым лидером в «рейтинге площадей» стал Качугский тракт, поставщик сельскохозяйственных угодий и мест для коттеджной застройки.

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

С такими ценами мы подходим к концу 2009 года, и для большей части направлений эта цена оказалась на 30-50% больше, чем была весной этого года. Собственники вслед за рынком недвижимости и инфляцией продолжают увеличивать цены. Эта тенденция носит устойчивый и долговременный характер, на нее не влияют ни мировой кризис, ни относительно слабый спрос. Конец зимы – начало весны 2010 года, по статистике, заставит многих приступить к исполнению

своих мечтаний о загородном жилье, что соответственно увеличит спрос, а собственники ответят масштабным повышением цен на продаваемые земли. Дешевле, чем сейчас, земли уже не будет.

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

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

Сколько в среднем стоит участок земли?

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

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

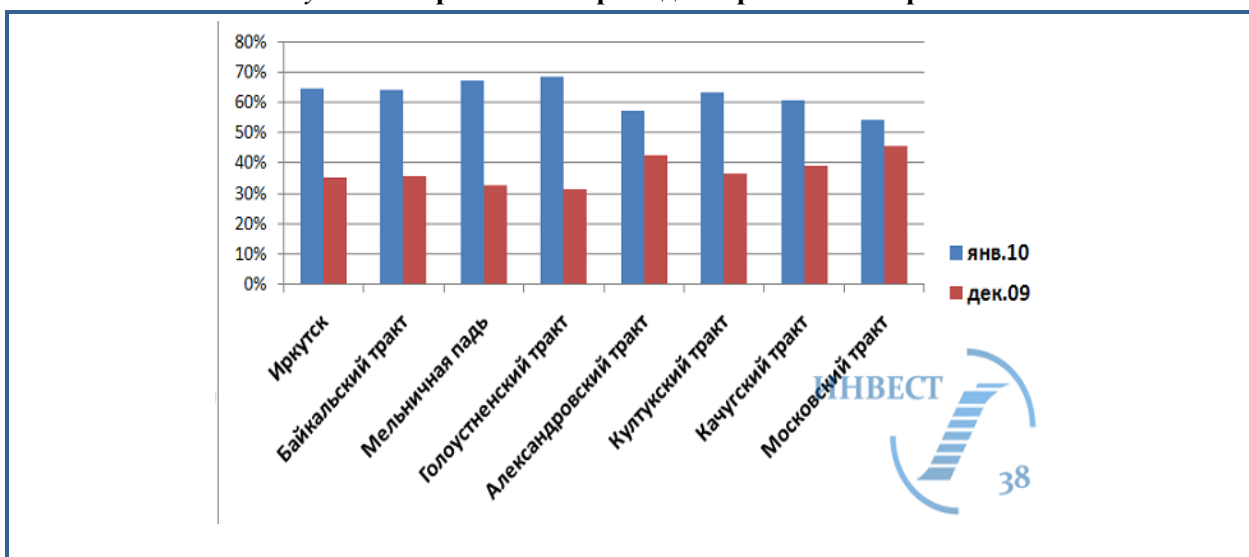
Рисунок 10. Обзор цен на земельные участки в Иркутске (ноябрь 2009 года)

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

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

В первую очередь, январь этого года отметился устойчивым ростом спроса на земельные участки по всем направлениям.

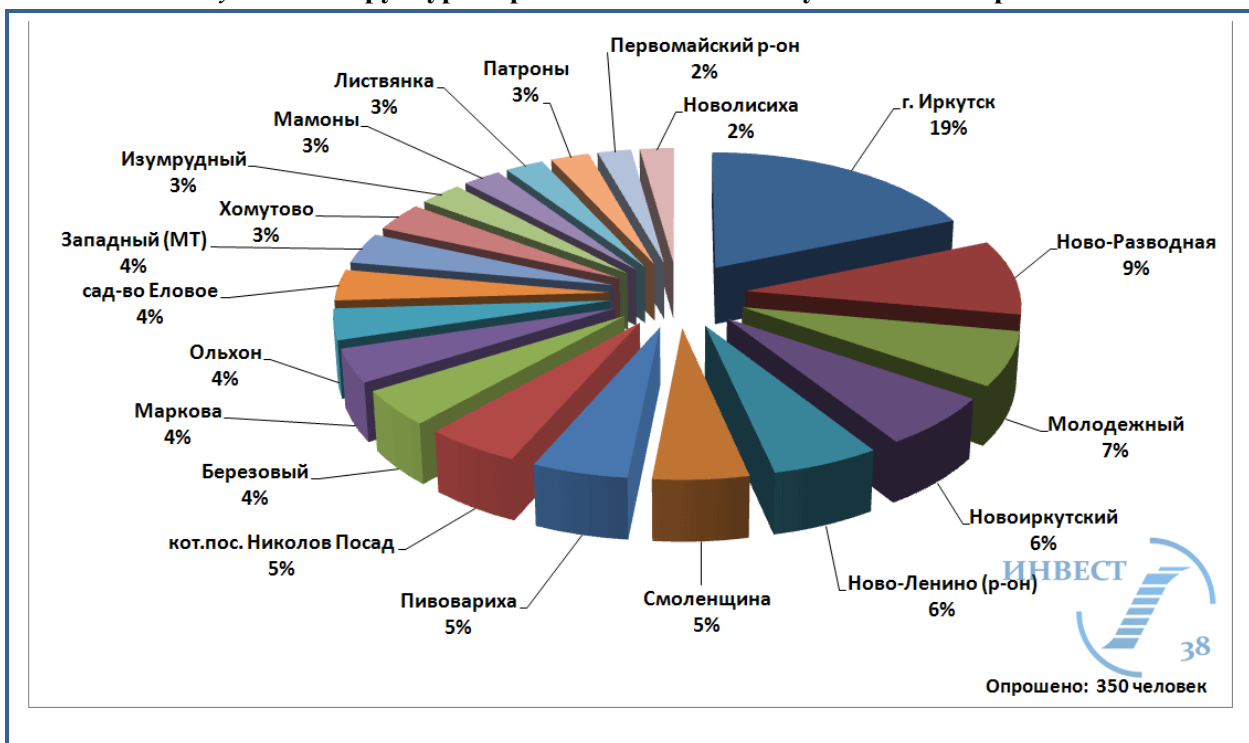
Рисунок 11. Сравнение спроса декабрь 2009/январь 2010



В первую очередь преобладанием в желаниях покупателей земель в Иркутске и на Байкальском тракте. Стоит, однако, учитывать, что под «Иркутском» в данном случае понимается не только черта города, но и все поселки в его фактических границах, а это и Николов Посад, и Новоиркутский, и Селиваниха, и Сергиев Посад). Если верить статистике, 36% желающих купить в Иркутске дачу или земельный участок купит его, в итоге, в Мельничной пади или на Голоустненском тракте. А для 37% покупателей земли на Байкальском тракте окажутся слишком дорогими и они повернутся в сторону более дешевых трактов.

Если же говорить о спросе на участки в конкретных населенных пунктах, то здесь покупатели более избирательны:

Рисунок 12. Структура спроса по населённым пунктам в январе 2010



Источник [http://invest38.ru/articles/report\\_jan2010](http://invest38.ru/articles/report_jan2010)

#### Вывод:

Сегмент рынка земельных участков, к которому относится объект оценки, был сильно задет мировым кризисом. Однако, многие аналитики агентств недвижимости полагают, что дальнейшего значительного снижения цен на земельные участки не будет, что связано с возросшим спросом. Таким образом, можно ожидать восстановления рынка земельных участков и дальнейшего его роста в среднесрочной перспективе особенно с учётом тенденция января 2010. Предложений участков под коммерческую застройку на дату оценки практически отсутствуют на рынке г. Иркутск, в основном предложения по продаже участков представляют собой участки под индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство. Основная масса предложений представлена участками небольшой площади. Крупные землеотводы (более 1 га) встречаются крайне редко. В целом рынок участков под коммерческую застройку не велик. В связи с ограниченным предложением земельных участков, землеотводы большой площади очень востребованы на рынке, так как позволяют реализовать комплексную застройку участка, с формированием центров притяжения разных групп населения, обеспечив, тем самым, оптимальные людские потоки для различных видов коммерческой деятельности, взаимно усиливающих друг друга.

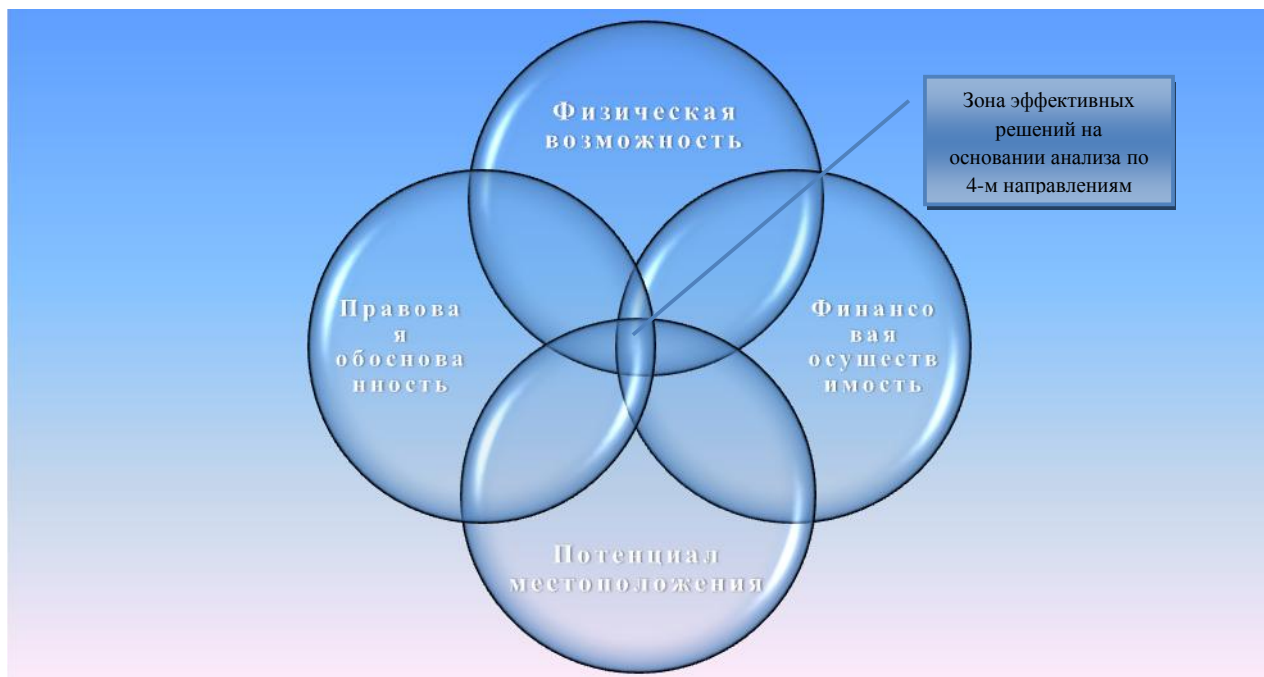
## 6. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

Рисунок 13. Графическое представление анализа наиболее эффективного использования



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

## 7. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

### 7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

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

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

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

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

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

### 7.2. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

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

**Метод сравнения продаж.** Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее - застроенных участков), и земельных участков, не занятых

строениями и сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

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

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

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

Условия применения метода:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### **7.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА РАЗЛИЧНЫХ МЕТОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

## 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 8.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Расчет рыночной стоимости объектов проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- ♦ местоположение и окружение;
- ♦ целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- ♦ физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- ♦ транспортная доступность;
- ♦ инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- ♦ условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- ♦ условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- ♦ обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);



- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

## **8.2. ПОРЯДОК РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж включает следующие этапы:

1. Сбор и проверку информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условиях оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении и т.д.;
2. Анализ и сопоставление каждого объекта-аналога с объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д. для определения единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость объектов.
3. Разработка модели, связывающей единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;

4. Применение модели к объектам сравнения для корректировки цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту;
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

### **8.3. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ**

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

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

Таблица 8. Отобранные объекты-аналоги

Характеристики аналогичных объектов	№1	№2	№3	№4	№5
Местоположение	Иркутск, ул. Ширямова	г. Иркутск, ул.Р.Люксембург	г. Иркутск	Иркутская область, г.Иркутск	Иркутская область, г.Иркутск
Площадь участка, кв.м.	13 000,00	2 100,00	4 515,00	6 900,00	14 000,00
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Описание	участок под строительство спортивно-оздоровительного комплекса	участок под коммерческую застройку, первая линия	участок под торговую застройку	строительство административного здания	под среднеформатную торговлю, административные здания, объекты сервиса
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Возможность проезда к объекту	асфальтированный удобный подъезд	асфальтированный удобный подъезд	асфальтированный удобный подъезд	асфальтированный удобный подъезд	асфальтированный удобный подъезд
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена предложения, руб.	80 000 000,00	16 200 000,00	30 000 000,00	55 768 000,00	112 000 000,00
Цена предложения за кв. м., руб.	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Дата предложения	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Источник информации (актуально на дату составления отчета)	<a href="http://www.vladey-zemley.ru/nedvijimost/zemel_nie_uhastki/irkutsk_siry_mova_/">http://www.vladey-zemley.ru/nedvijimost/zemel_nie_uhastki/irkutsk_siry_mova_/</a>	<a href="http://invest38.ru/lands/pid1880">http://invest38.ru/lands/pid1880</a>	<a href="http://www.smartsib.ru/search/04456/">http://www.smartsib.ru/search/04456/</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/68962.html">http://www.roszem.ru/land/68962.html</a>	<a href="http://www.roszem.ru/land/68967.html">http://www.roszem.ru/land/68967.html</a>

Источник: Из свободных информационных источников



#### 8.4. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

##### Качество прав

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

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

##### Уторговывание

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

По отобранным объектам-аналогам торг не предусмотрен, следовательно, поправка на уторговывание не вводилась.

##### Дата предложения

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

##### Местоположение

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

Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на окраине района и на него

действуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку.

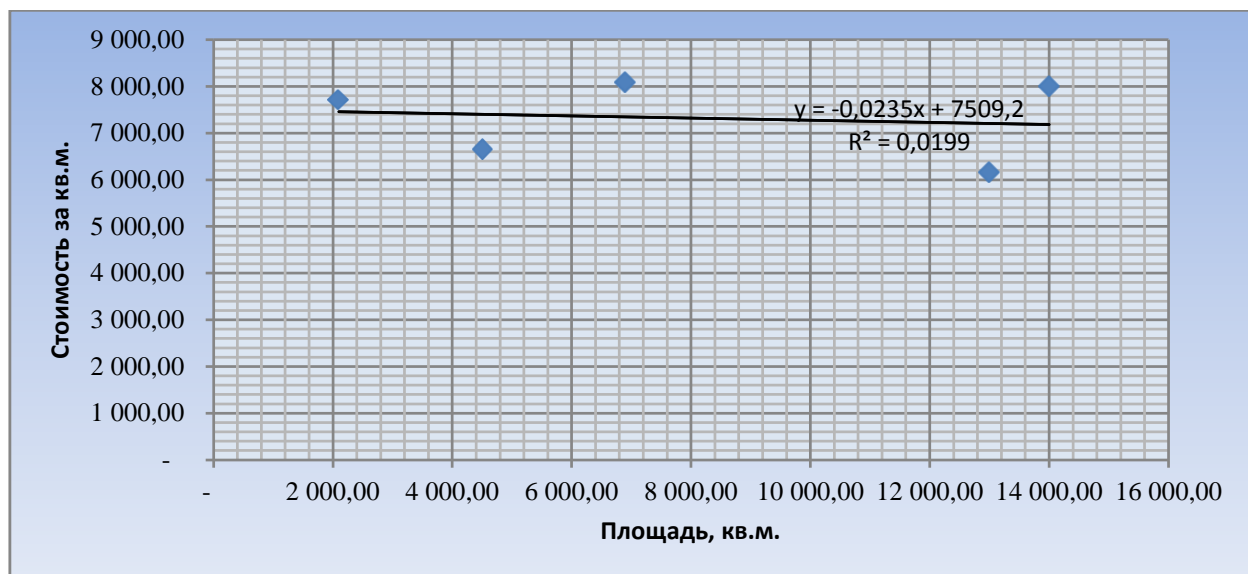
Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земельного участка «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого участка. При сопоставлении местоположения участков анализируется влияние окружения на конкурентоспособность участков на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам. Если сопоставимый участок находится в том же районе, что и оцениваемый, поправки как правило, не вносятся. В редких случаях, когда участок расположен на окраине района и на него действуют выгодные либо негативные факторы, ни один из которых не затрагивает оцениваемого участка, необходимо вносить поправку. Если участок находится в другом районе, то необходимо провести анализ возможных различий между этими районами.

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

### Физические характеристики

Для определения влияния на стоимость физических характеристик (площади, конфигурации, рельефа) земельных участков и корректировки отобранных объектов-аналогов Оценщик провёл корреляционно - регрессионный анализ. Рельеф всех объектов-аналогов и объекта оценки ровный, конфигурация близка к прямоугольной. Для определения влияния площади земельного участка на стоимость проводится анализ зависимости данных показателей:

Рисунок 14. Зависимость стоимости кв. м. земельного участка от площади



Источник: расчёты Оценщика

В результате, которого было выявлено, что стоимость сотки для земельных участков не имеет выраженной зависимости от их площади, т.к. R- квадрат равен 0,0199 . То есть изменчивость значений переменной Y около линии регрессии составляет 0,0199 от исходной дисперсии;

другими словами, 1,99 % от исходной изменчивости могут быть объяснены, а 98,1% остаточной изменчивости остаются необъясненными. Таким образом, в 98,1% случаев стоимость участка не зависит от площади, поэтому Оценщик решил не проводить корректировку объектов - аналогов в зависимости от площади участка.

#### **Наличие коммуникаций**

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

#### **Внесение весовых коэффициентов**

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

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

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

#### **Расчет коэффициента вариации**

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

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

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

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

В данном случае коэффициент вариации (Var) составил 11,86%-что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
Цена предложения, руб.	-	80 000 000,00	16 200 000,00	30 000 000,00	55 768 000,00	112 000 000,00
Площадь земельного участка, кв. м	57 648,00	13 000,00	2 100,00	4 515,00	6 900,00	14 000,00
Цена предложения, руб.	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Качество прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Уторговывание	-	Торг не предусмотрен	Торг не предусмотрен	Торг не предусмотрен	Торг не предусмотрен	Торг не предусмотрен
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Дата предложения	январь	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки	актуален на дату оценки
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Местоположение	г. Иркутск, ул. Костычёва	Иркутск, Ширямова, 50	г. Иркутск, ул.Р.Люксембург	г. Иркутск	г. Иркутск	г. Иркутск
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./сотка	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Коммуникации	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Категория земель	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8 082,32	8 000,00
Разрешенное использование	эксплуатация стадиона "Автомобилист"	участок под строительство спортивно-	участок под коммерческую застройку	участок под торговую застройку	строительство административного	под среднеформатную торговлю,



Элементы сравнения	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
		оздоровительного комплекса			здания	административные здания, объекты сервиса.
Корректировка, %	-	0	0	0	0	1
Скорректированная цена, руб./кв. м.	-	6 153,85	7 714,29	6 644,52	8082,32	8000,00
Средняя рыночная стоимость, руб./кв. м.	-	7 318,99				

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 10. Итоговый расчёт стоимости оцениваемого земельного участка

№ п/п	Адрес объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Площадь, сот.	Рыночная стоимость, руб./кв.м.	Рыночная стоимость земельного участка, руб.
1	Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч. 25	38:36 000027:0308	57 648,00	576,48	7 318,99	421 925 354,36

Источник: Расчеты Оценщика

## 9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

## 9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

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

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

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

### 9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с дополнительным соглашением №2 от 24 февраля 2010 года к договору № ПИФ - О-06/03 от 01 декабря 2009 года была проведена оценка рыночной стоимости объекта оценки: земельного участка общей площадью 57 648 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская обл., г. Иркутск, ул. Костычева, уч.25.

Выводы, содержащиеся в отчёте по оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте Оценщика и его профессиональных знаниях. На основании данных представленных Заказчиком, анализа рынка и проведенных расчетов, Оценщики пришли к выводу, что стоимость Объекта оценки, по состоянию на 24 февраля 2010 г., составляет:

Таблица 11. Рыночная стоимость права объекта оценки

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результаты оценки, руб.	Не применялся	<b>421 925 354,36</b>	Не применялся
Удельный вес используемого подхода	-	1	-
<b>Рыночная стоимость права собственности, руб.</b>	<b>421 925 354,36</b>		
	<b>Четыреста двадцать один миллион девятьсот двадцать пять тысяч триста пятьдесят четыре рубля 36 копеек</b>		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 24 февраля 2010 г. составляет:

**421 925 354,36 руб.**

**(Четыреста двадцать один миллион девятьсот двадцать пять тысяч триста пятьдесят четыре рубля 36 копеек РФ)**

**Оценщик:**

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

*Р.Н. Ежель*

Генеральный директор ООО «АБК – Активные Бизнес Консультации»

*Д. В. Калужских*

«26» февраля 2010 г.



## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### 10.1. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. - М.: Дело, 1998.
2. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
3. Г. Харрисон. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
4. П.Г. Грабовый. Экономика и управление недвижимостью. – М. 1999.Е.С.
5. А.П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М. 1997.
6. Ю.В. Бейлезон. Курс лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости.
7. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2003.
8. И.В. Петров. Оценка стоимости земельных участков. – М.: Кнорус, 2008.
9. Е.С. Озеров. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МСК», 2003.
10. Оценка недвижимости: Учебник/ под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2004.
11. Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва.: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
12. · Джозефа К.Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994г
13. · Чертыкин Е. «Методы финансовых и коммерческих расчетов», 1996г
14. · Мелкумов Я.С. «Теоретическое и практическое пособие по финансовым вычислениям»
15. · Томас Л.Уэст, Джеффри Д.Джонс «Пособие по оценке бизнеса», М.2003г
16. · Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г., ISBN 5- 901092-2-3 рис. 73, таб. 97, библиогр. назв. 51.
17. · Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г., ISBN 5-7422-0024-2.
18. · Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МСК», 2003 г.
19. · Анисимова И.Н., «Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS EXCEL», [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
20. · Енюков И.С. Методы, алгоритмы, программы многомерного статистического анализа: Пакет ППСА.—М.: Финансы и статистика, 1986.
21. · Магнус Я.Р., Катышев П.К., Пересецкий А.А. Эконометрика. Начальный курс: Учеб. — М.: Дело, 2001.
22. · Катышев П.К., Я.Р.Магнус, Пересецкий А.А. Сборник задач к начальному курсу эконометрики. – М.: Дело, 2002.

## 10.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 17.07.2009, с изм. от 18.07.2009) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (принят ГД ФС РФ 16.07.1998);
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 N 10040);
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045);
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N 10009);
6. ССО РОО 1-03-2005 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;
7. ССО РОО 1-05-2005 «Типы имущества»;
8. ССО РОО 2-01-2005 Стандарт 1. «Рыночная стоимость как база оценки»;
9. ССО РОО 2-02-2005 Стандарт 2. «Базы оценки, отличные от рыночной»;
10. ССО РОО 2-03-2005 Стандарт 3. «Составление отчета об оценке»;
11. ССО РОО 3-01-2005 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества»;
12. ССО РОО 3-03-2005 Методическое руководство по оценке 3 (МР 3) «Оценка стоимости установок, машин и оборудования»;
13. ССО РОО 3-04-2005 Методическое руководство по оценке 4 (МР 4) «Оценка стоимости неосязаемых (нематериальных) активов»;
14. ССО РОО 3-06-2005 Методическое руководство по оценке 6 (МР 6) «Оценка стоимости бизнеса»;
15. ССО РОО 3-08-2005 Методическое руководство по оценке 8 (МР 8) «Затратный подход для финансовой отчетности (АЗЗ)»;
16. ССО РОО 3-09-2005 Методическое руководство по оценке 9 (МР 9) «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для оценок на рыночной и нерыночной основах»;
17. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО);
18. Европейские стандарты оценки ЕСО 2003 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

## Приложение №1. Документы, подтверждающие правомочность оценки

  
**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**  
107078, Москва, Новая Басманная, 21-1 Тел./факс: (495) 657-96-37, (499) 267-46-02, 267-56-10 E-mail: info@roo.ru http://www.roo.ru

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

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

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

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

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

Дата выдачи «13» января 2009г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков

С.А. Табакова





\*0016 778650 \*

**РОСНО**

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

Банковские реквизиты: р/с 4070181060006000003 в ОАО «Банк ВТБ» г. Москвы, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187, КПП 775001001, ОКОНХ 96220, ОКПО 13226852,  
ИНН 7702073683. Лицензия ФГЧН.СН80290.77

**ПОЛИС**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ Г10-6500410/1/SO-451 от «12» января 2010 года**

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

**Страхователь: Ежель Роман Николаевич**

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

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

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

**Страховой случай:** установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

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

**Страховой тариф:** 0,4% от страховой суммы.

**Порядок и сроки уплаты страховой премии:**

☐ Наличным платежом ☒ Безналичным платежом:

☒ Единовременно ☐ в два платежа ☐ в три платежа ☐ в четыре платежа

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

3 платеж:       В срок до:       200  г

4 платеж:       в срок до:       200  г

☐ Иной способ оплаты

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

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

**Приложения:**

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

Правила страхования получены, с условиями страхования согласен

**Страхователь:**  
**Ежель Роман Николаевич**  
(подпись)

М.П.

От имени страховщика:  
Заместитель директора ПСН  
Аксенов М.В.  
(подпись)

По доверенности от 11.01.2010 года №101

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

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

в составе Allianz

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



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 200/2006

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 007203

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

в том, что он(а) с 15-го января 2005 г. по 29-го сентября 2006 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте профессиональной оценки (наименование образовательного учреждения, осуществляющего профессиональную переподготовку)

по профессии Оценщик стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 29-го сентября 2006 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Евгения Романа Николаевича (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Город Иркутск 2006

Председатель государственной аттестационной комиссии А.В. Ветров (подпись)

## Приложение №2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

ИРКУТСКАЯ ЗЕМЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

телефон в Иркутске: (3952) 20-27-20

**БЫСТРЫЙ ПОИСК**

Адрес или ключевое слово:

[искать](#)

[Расширенный поиск](#)

→ **Иркутск, Ширямова, 50**

**Рабочий проект спортивно-оздоровительного комплекса**  
**Хорошие подъездные пути**

Цена (руб.)	80 000 000
Площадь (сот.)	130,00
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Другое
Документы	Свидетельство о праве собственности
Дорога	Асфальтовая
Водоснабжение	да
Электричество	да
Канализация	да

**INVEST 38**

**Сегодня в Иркутске продаются: 1830 участков, 18044 Га земли**  
из них земель: 1225, дач: 314, коттеджей: 158, промбаз: 24, бизнес-объектов: 23  
**Самый большой каталог земельных участков Иркутска и Прибайкалья.**

А также: Земельные участки | Коттеджные поселки | Поиск | Аналитика | Карты | Партнерам | Контакты | О компании  
И еще: ТОП 100 земель | Купить землю | Антикризисные цены! | Элитная недвижимость | Специальные предложения

**Земельный участок №И1880, ул.Р.Люксембург (Иркутск), 21 сот.**

Этот объект пока невозможно показать на карте

**Местоположение:** ул.Р.Люксембург (Иркутск)  
**Площадь:** 21 сот.  
**Цена:** 16200 тыс. рублей (771.428 тыс. руб. за сотку)  
**Назначение:** (ЗНП) Земли населенных пунктов  
**Владение:** собственность  
**Характеристика:**  
Инфраструктура:  

- ровный
- вода
- электричество
- асфальтированная дорога
- канализация
- 1 линия, возможно расширение до 46 сот.

**Обновлен:** 16 декабря 2009  
**Фотографии:** Нет

“Инвест 38” © Иркутск 2010 / тел. 723-329 / Контакты / О компании

http://www.smartsib.ru/search/04456/

РУС ENG

Коммерческая недвижимость **SMART**

О компании  
Пресс-центр  
Услуги  
Объекты  
Форум  
Контакты

Смарт > Поиск > Объект 04456  
**Объект 04456**

Контроль ведения объекта  
Ваш консультант: Ляпин Матвей Геннадьевич (Россия, Кемерово, Смарт-КН, с.т. 8-960-909-5303)

Тип  
Земельные участки: Участок под торговую застройку  
Разное: АЗС

Активность  
Продажа: Продается

Расположение  
Адрес: Россия, Иркутская область, Иркутск

Финансовые условия  
Продажи  
За 1 м², руб.: 6 645  
Цена, руб.: 30 000 000

Технические характеристики  
Площадь  
Общая, м²: 4 515  
Земельный участок, м²: 4 515

Дополнительную информацию об этом объекте Вы можете запросить по адресу [info@smartsib.ru](mailto:info@smartsib.ru).

Быстрый поиск объектов  
Город:   
Активность:   
Категория:   
Площадь, м²:  
от  до   
Цена за м², руб.:  
от  до   
**Найти**

Вход для клиентов  
Псевдоним:   
Пароль:   
[Забыли пароль?](#) **Вход**  
[Регистрация](#)

http://www.roszem.ru/land/68962.html

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

**Лот № z68962**

Местоположение  
Иркутская область, г.Иркутск  
Иркутск - Красноярск (М53),  
[все локальные предложения](#)

Площадь	Цена	Цена за сотку
69 соток	<b>55 768 000 руб</b> 1 376 968 € 1 855 848 \$	<b>808 232,00 руб</b> 19 956,00 € 26 896,00 \$

Участок  
Категория земель - земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования - прочее  
Вид права - собственность  
Транспортная доступность - подведена автодорога  
Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ

Описание  
Имеется готовый проект возведения административного здания площадью 12 000 м² (аналог БЦ «Терра») и разрешение на строительство.  
Реализуется целиком.  
Указана стоимость участка без проектно-разрешительной документации. (800 тыс.руб./сотка).  
Проектно-разрешительная документация – 5 000 тыс.руб.

Фотоматериалы

Положение на карте

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ  
участков  
7 км по Киевскому шоссе!  
**+ 7 (495) 777-55-77**

Участки от 1,7 до 70 га  
на Новой Риге  
**(495) 974 00 08**

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ  
ПОД КЛЮЧ  
[promzem.ru](http://promzem.ru)

Land Management  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ  
ПАРК М4  
**УЧАСТКИ**

Версия для печати



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

**Лот № z68967**

**Местоположение**  
Иркутская область, г.Иркутск  
Иркутск - Красноярск (M53),

[все локальные предложения](#)

Площадь	Цена	Цена за сотку
140 соток	<b>112 000 000 руб</b> 2 765 392 € 3 727 136 \$	<b>800 000,00 руб</b> 19 753,00 € 26 622,00 \$

**Участок**  
Категория земель - земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования - прочее  
Вид права - собственность  
Транспортная доступность - подведена автодорога  
Коммуникации - электричество, вода, канализация, газ

**Описание**  
Протяженной частью выходит на планируемую часть существующей дороги - проспект Большой Литейный.  
Граничит с участком БЦ «Терра» и сквером. Удобно под среднеформатную торговлю, административные здания, объекты сервиса. Реализуется целиком, либо по частям лотами не менее 20 соток.

**Контакты**

Фотоматериалы

Положение на карте

Версия для печати

ЗВОНИТЕ, ПОКА ЕСТЬ ВЫБОР!

**Продажа от собственника**  
(495) 974 00 08

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗЕМЛИ ПОД КЛЮЧ  
promzem.ru

**Land Management**  
ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ПАРК М4  
УЧАСТКИ

## Приложение №3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

### Фото объекта оценки





КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)		В.2
Кадастровый номер	38:36:000027:0308	Лист № 2
План (чертеж, схема) границ земельного участка		
Масштаб 1:2000		Губанов И. К.
Зам. начальника территориального отдела по г. Иркутску Управления Роснедвижимости по Иркутской области		Подпись, дата
		19.12.2011
		МН

В. 1

Территориальный отдел по г. Иркутску Управления Роснедвижимости по Иркутской области

(Наименование органа государственной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастрового земельного участка)

№ 19-08-001/2018-001 г. № 4/08-4-18/11

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

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

Должность

Губанов И. К.  
Фамилия И.О.



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**Дата выдачи:** "19" февраля 2009 года

**Документы-основания:** Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-2  
Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-3  
Заявка на приобретение инвестиционных паев от 21.01.2009 №615-384-1  
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Байкал Стар" от 20.11.2008, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам №1311-75409899 от 20.11.2008  
Акт приема-передачи от 30.01.2009

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Байкал Стар", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

**Вид права:** Общая долевая собственность

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

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

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

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**Регистратор**  **Фалеева О.А.**   
(подпись)

**38 АГ 930163**