ОТЧЕТ № 6-УН1/145к-18

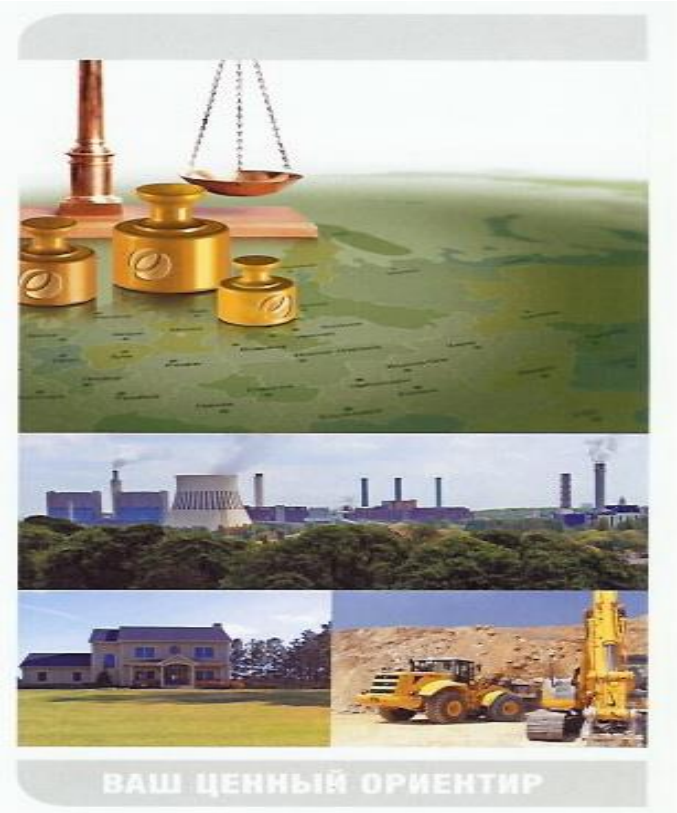
Об оценке справедливой стоимости права собственности на: земельный участок: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский р-н., Изумрудный п., Спортивная ул., уч. 28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; Здание, назначение: жилой дом, 3-этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613.

ДАТА ОЦЕНКИ: 21 мая 2018 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 23 мая 2018 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1”

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Москва 2018 г.

ОБИКС

125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14
факс: (495) 380 11 38
e-mail: info@obiks.ru
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

И.о. генерального директора ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1"
Г-ну Карабанову В.Н.

В соответствии с Приложением № 6-УН1/145к-18 от 15 мая 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Изумрудный п., Спортивная ул., уч.28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; здание, назначение: жилой дом, 3- этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613. Оценка произведена по состоянию на 21 мая 2018 г. и округленно составляет (НДС не облагается):

8 251 000 *(Восемь миллионов двести пятьдесят одна тысяча)* рублей РФ,

в том числе рыночная стоимость земельного участка общей площадью 900 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 38:06:010301:6 округленно составляет:

782 000 *(Семьсот восемьдесят две тысячи)* рублей РФ.

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

Генеральный директор ООО «ОБИКС» _____ ***Слуцкий Д.Е.***

Содержание

1. Введение 4

1.1 Основные факты и выводы 4
1.2 Задание на оценку 6
1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 7
1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 8
1.4.1 Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 8
1.4.2 Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 10
1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности 10

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 12

2.1 Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки 12
2.2 Описание местоположения объекта оценки 13
2.3 Качественные и количественные характеристики объекта оценки 14
2.4 Юридические описание объекта оценки 17

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 19

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 19
3.2 Информация о социально-экономическом положении России 22
3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 32
3.4 Обзор рынка жилой недвижимости в г. Иркутск 33
3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 35

4. Анализ наиболее эффективного использования 36

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 38

5.1 Методы оценки 38
5.2 Рыночный (сравнительный) подход 43
5.3 Доходный подход 44
5.4 Затратный подход 46
5.5 Выводы 47

6. Расчёт справедливой стоимости объекта оценки 49

6.1 Расчёт справедливой стоимости оцениваемого земельного участка в рамках сравнительного подхода 49
6.1.1 Подбор объектов-аналогов 49
6.1.2 Описание вводимых корректировок 53
6.2 Расчёт справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 58
6.2.1 Подбор объектов-аналогов 58
6.2.2 Описание вводимых корректировок 62
6.2.3 Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода 67

7. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам 71

8. Перечень использованных данных 73

8.1 Нормативные документы 73
8.2 Методическая литература 74
8.3 Информационно-аналитические материалы 74

9. Перечень терминов 75

Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки 78

Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки 83

Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 87

1. Введение

1.1 Основные факты и выводы

В соответствии с Приложением № 6-УН1/145к-18 от 15 мая 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Изумрудный п., Спортивная ул., уч.28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; здание, назначение: жилой дом, 3- этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613.

Таблица 1. **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Наименование объекта	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Изумрудный п., Спортивная ул., уч.28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; здание, назначение: жилой дом, 3- этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613
Адрес местоположения	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, уч. 28
Площадь дома, кв. м	322,4
Площадь участка, кв. м	900
Категория земель	Населенные пункты
Вид разрешенного использования	Под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок: Общая долевая собственность, №38:06:010301:6-38/001/2017-4, 26.12.2017 г. Здание: Общая долевая собственность, №38:06:010301:613-38/001/2017-4, 26.12.2017 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-145-145 от 01.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 38:06:010301:613-38/001/2017-5 от 26.12.2017 г. с 16.11.2010 г. по 31.08.2025 г.
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

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. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости объекта оценки Оценщик применил сравнительный подход.

Таблица 2. **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки**

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	8 322 894,19
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления до тысяч, руб. (НДС не облагается)	***8 251 000,00***		
В том числе			
Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 38:06:010301:6	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	781 929,00
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, с округлением до тысяч, руб. (НДС не облагается)	***782 000***		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости права собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Изумрудный п., Спортивная ул., уч.28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; здание, назначение: жилой дом, 3- этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613 на 21 мая 2018 г. округленно составляет (НДС не облагается)[1]*:*

8 251 000,00 ***(Восемь миллионов двести пятьдесят одна тысяча)*** **рублей РФ,**

в том числе рыночная стоимость земельного участка общей площадью 900 кв. м, кадастровый (или условный) номер: 38:06:010301:6 округленно составляет:

782 000 ***(Семьсот восемьдесят две тысячи)*** **рублей РФ.**

[1] Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: (в ред. Федерального закона от 29.05.2002 N 57-ФЗ), п.п.22) реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 6-УН1/145к-18 от 15 мая 2018 г. к Договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Изумрудный п., Спортивная ул., уч.28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; здание, назначение: жилой дом, 3- этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок: Общая долевая собственность, №38:06:010301:6-38/001/2017-4, 26.12.2017 г. Здание: Общая долевая собственность, №38:06:010301:613-38/001/2017-4, 26.12.2017 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-145-145 от 01.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 38:06:010301:613-38/001/2017-5 от 26.12.2017 г. с 16.11.2010 г. по 31.08.2025 г.
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	21 мая 2018 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 21 мая 2018 г. по 23 мая 2018 г.
Дата осмотра объекта оценки	21 мая 2018 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 1” ИНН 7723625776 / 772501001 Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 тел. (495) 58-58-124 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 170F0B40R2465 от 14.06.2017 г. Срок действия с 18.06.2017 по 17.06.2018. Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала

	Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru
	ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

1.4.1 Общие 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. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических,

экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости 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 гарантируют 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.
- 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.
- 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.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

1.4.2 Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.5 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:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
- Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);

- Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

2.1 Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки

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:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

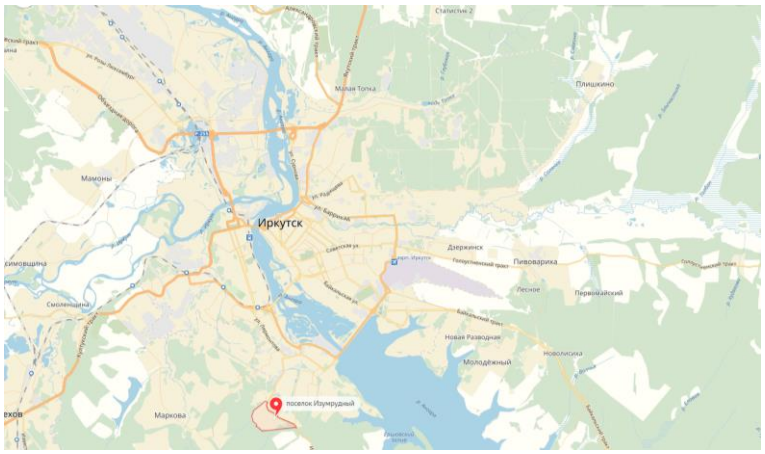
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

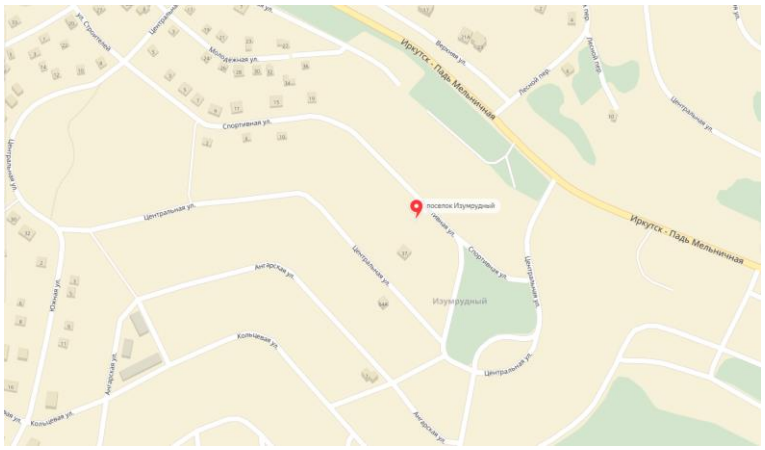
2.2 Описание местоположения объекта оценки

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: **Ошибка! Источник ссылки не найден.**.

Рисунок 1. **Местоположение объекта оценки на карте Иркутской области**





Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru/

Иркутский район — административно-территориальное образование (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Иркутской области России.

Административный центр — город Иркутск (в состав района не входит).

Иркутский район граничит с Ангарским, Боханским, Ольхонским, Слюдянским, Усольским, Шелеховским и Эхирит-Булагатским районами области. На юге район выходит к озеру Байкал.

Площадь территории района составляет 11,3 тыс. км², в том числе около 2,4 тыс. км² — акватории озера Байкал и Иркутского водохранилища. Растительность в северной части смешанная, в южной — хвойная.

Изумрудный — посёлок в Иркутском районе Иркутской области (находится на территории Марковского муниципального образования; не имеет статуса населённого пункта).

Источники: https://ru.wikipedia.org/wiki/Иркутский_район

Таблица 3. **Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки**

Адрес местоположения	**Ошибка! Источник ссылки не найден.**.
Район	Иркутский
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Остановка «По требованию» (автобусы 138, 141) (500 м)
Окружение	Жилая застройка
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

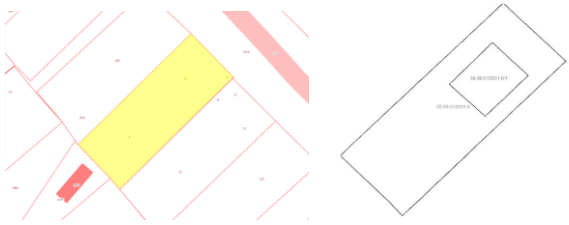
Объект оценки расположен п Изумрудный, Иркутского района в окружении жилой застройки, промышленная застройка отсутствует.

2.3 КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. **Качественные и количественные характеристики земельного участка**

Наименование объекта	Земельный участок
Общая площадь, кв. м	900
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки
Вид разрешенного использования по документам	Под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома
Кадастровый (или условный) номер	38:06:010301:6
Кадастровая стоимость, руб.	96 975,00
Кадастровая стоимость, кв. м. руб.	107,75
Местоположение	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, уч. 28.
Наличие коммуникаций	Имеются (газ, электроснабжение, водоснабжение)

Конфигурация земельного участка, согласно Публичной кадастровой карте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии	

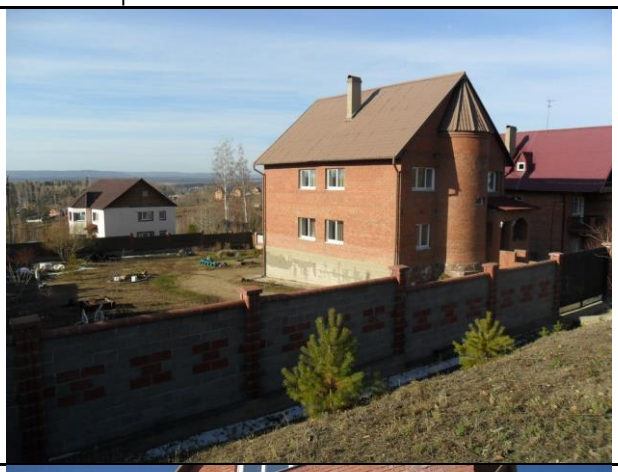
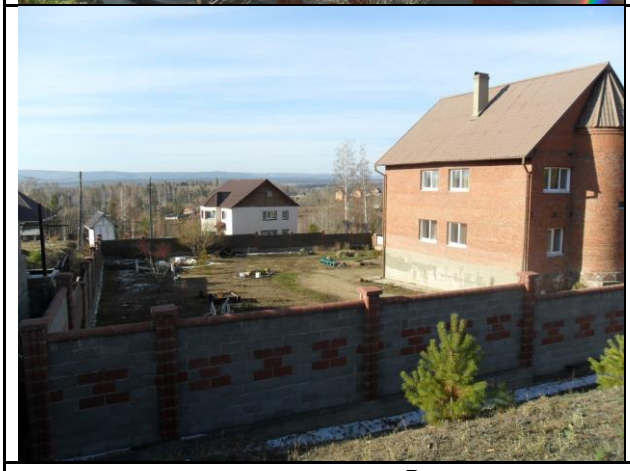
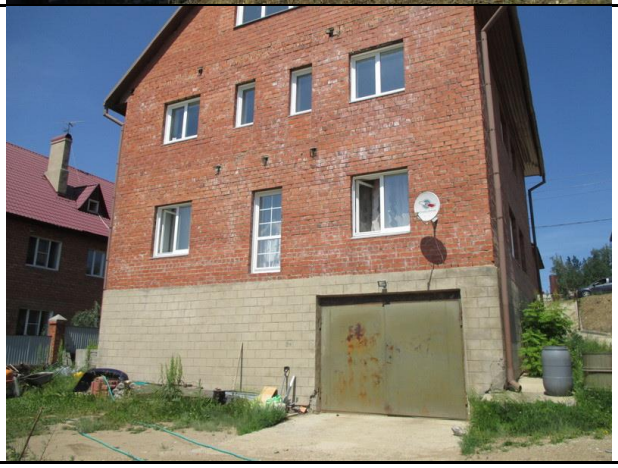
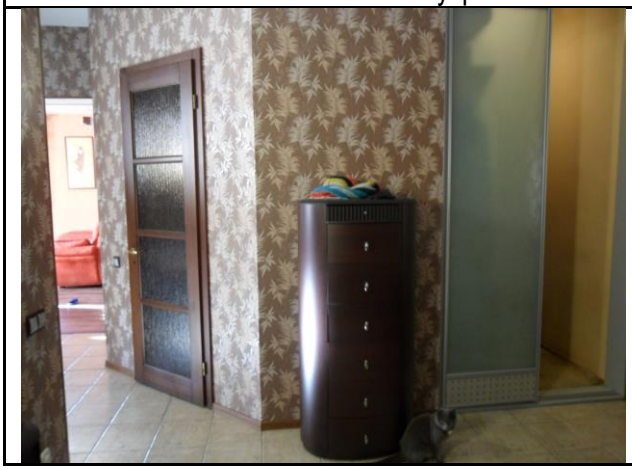
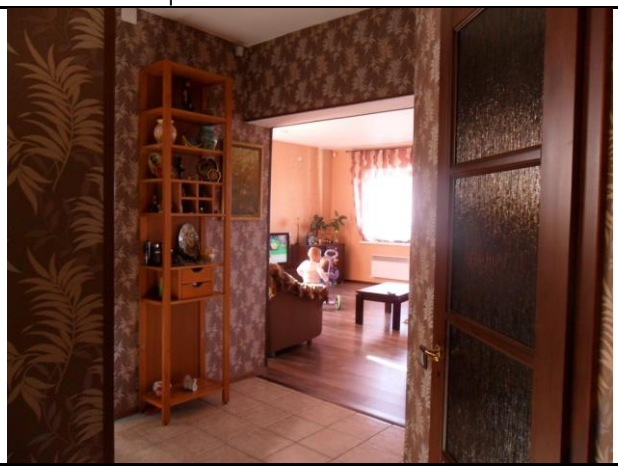
Источник: Документы, предоставленные Заказчиком, https://rosreestr.ru/site/

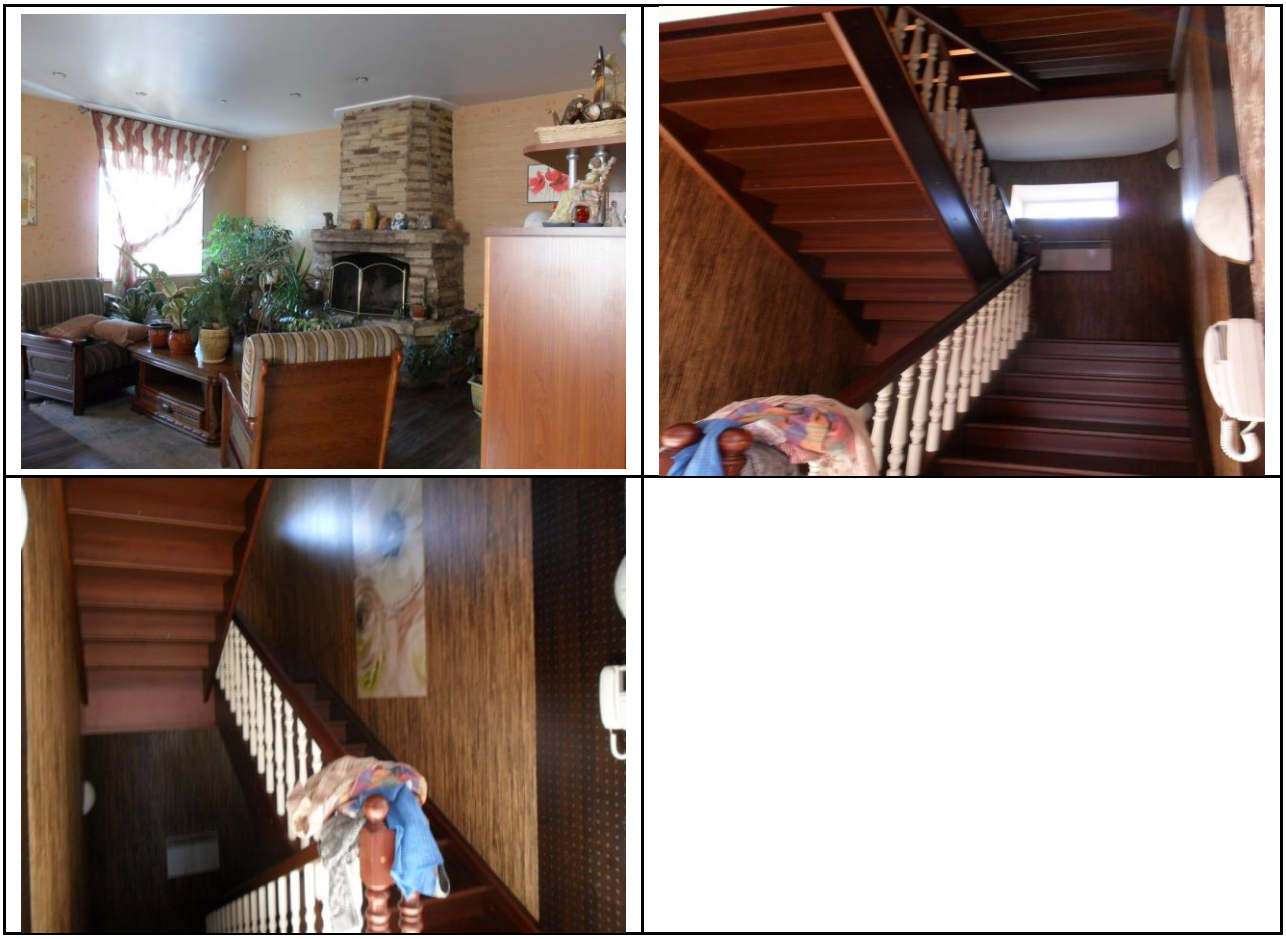
Таблица 5. **Качественные и количественные характеристики жилого дома**

Наименование оцениваемого объекта	Жилой дом
Общая площадь, кв. м	322,4
Жилая площадь, кв. м	н/д
Число этажей надземной части	2
Число этажей подземной части	1
Год постройки	2006
Материал стен	кирпич
Отделка помещений	Отделка отсутствует, выполнена бетонная стяжка, выравнивание стен (штукатурка)
Состояние дома и отделки помещений	Хорошее
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состоянии систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Электроосвещение, газоснабжение (газовое отопление), водопровод
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Хорошее
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

Таблица 6. **Фотографии объекта оценки**

Внешний вид объекта оценки	
	
	
Внутреннее состояние объекта оценки	
	



Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Оцениваемый жилой дом представляет собой двухэтажный кирпичный дом с подвалом. Состояние дома хорошее.

2.4 Юридическое описание объекта оценки

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1).

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных

законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 7. **Юридическое описание объекта оценки**

Объект оценки	Право собственности на: земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома, общая площадь 900 кв. м., расположенного по адресу: Иркутская область, Иркутский район, Изумрудный п., Спортивная ул., уч.28 кадастровый номер: 38:06:010301:6; здание, назначение: жилой дом, 3- этажный (подземных этажей – 1), общая площадь 322,4 кв. м., расположенный по адресу: Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28, кадастровый номер: 38:06:010301:613
Индивидуальный жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 322,4 кв.м. Количество этажей: 2. В том числе подземных этажей: 1 **Адрес (местоположение): Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28**	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, №38:06:010301:613-38/001/2017-4, 26.12.2017 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-145-145 от 01.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 38:06:010301:613-38/001/2017-5 от 26.12.2017 г. с 16.11.2010 г. по 31.08.2025 г.
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома. Площадь: 900 кв.м. **Адрес (местоположение): Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, уч. 28**	
Правообладатель (правообладатели)	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность, №38:06:010301:6-38/001/2017-4, 26.12.2017 г.
Документы основания	Договор купли-продажи №УН1-ДКП-К-145-145 от 01.12.2017 г.
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление 38:06:010301:613-38/001/2017-5 от 26.12.2017 г. с 16.11.2010 г. по 31.08.2025 г.

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

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

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимоувязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

Источник: статья «PEST – анализ»
http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/;

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости

6 апреля 2018 г. Минфин США опубликовал список компаний, бизнесменов и топ-менеджеров, против которых был введен новый блок санкций. Всего в новом списке SDN (Specially Designated Nationals) 26 человек и 15 компаний, в том числе 24 гражданина России и 14 российских компаний.

Новые меры вводятся в соответствии с законом «О противодействии противникам Америки при помощи санкций» N H.R 3364. При этом предполагается, что ограничительные меры могут быть введены не только против персон и компаний из списка, но и против их контрагентов, которые проводят с ними «существенные транзакции». Введенные санкционные меры предполагают ограничение на экспорт товаров из США, запрет на получение финансовых услуг в США и привлечение финансирования с участием американских банков и инвесторов, введение ограничений на владение имуществом в США и запрет руководству компаний и их контрольным акционерам на получение американских виз и на въезд в США.

Объявление о новых санкциях привело к изменению оценки рисков участниками финансовых рынков. Рубль к доллару США за период 6-10 апреля ослаб на 9,3 % (на 5,3 руб. до ~63.0 руб. за доллар США по состоянию на 10 апреля), а CDS-премии выросли на 33 б.п. (до 149.6 б.п. по состоянию на 10 апреля). Повышенная волатильность наблюдалась и на рынке акций: индекс ММВБ за тот же период снизился на 5 %. Однако результаты последующих дней показали, что первоначальная реакция рынков была несколько избыточной. В динамике курса рубля, CDS- премий и рынка акций происходила коррекция.

Рисунок 2. **Первоначальная реакция рынков оказалась избыточной**

Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

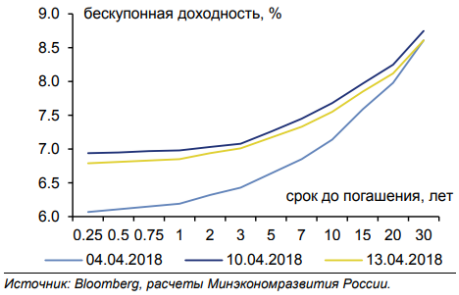
Рисунок 3. **На рынке акций наблюдалась повышенная волатильность**

Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Аналогичная ситуация наблюдалась и на рынке суверенного долга. При этом большая волатильность наблюдалась на коротком конце кривой бескупонной доходности, что, вероятно, стало результатом переоценки краткосрочных инфляционных рисков.

Вместе с тем последствия введенных санкционных мер распространились и за пределы российских финансовых рынков. Так, цены на алюминий за период с 6 по 13 апреля на мировых товарных рынках выросли на ~14-15% и приблизились к максимальным значениям с 2012 года. Повышение цен на сырье приведет к росту издержек производителей по всем цепочкам добавленной стоимости в соответствующих отраслях.

Рисунок 4. **На переоценку рисков в большей степени отреагировал конец КБД**



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 5. **Цены на алюминий приблизились к максимальным значениям с 2012 года**

Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России.

Что касается оценки дальнейших последствий для реального сектора российской экономики, то здесь необходимо отметить, что в реальный сектор транслируются долгосрочные и устойчивые изменения на финансовых рынках.

Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точечно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

В частности, в целях стабилизации ситуации на валютном рынке в период с 9 до 12 апреля Банк России не проводил операций по покупке иностранной валюты в интересах Минфина России, приняв решение о перераспределении соответствующих объемов на более благоприятный период. Принятое решение увеличило предложение валютной ликвидности рынке приблизительно на 200 млн. долларов в день. Долгосрочное равновесное значение курса рубля к доллару США при текущих уровнях цен на нефть, текущем уровне курса евро к доллару США, отсутствии нового

пакета санкций и покупок валюты в соответствии с бюджетным правилом с начала 2017 года оценивается на уровне около 50 рублей за доллар США.

Что касается ситуации на рынке ОФЗ, то, несмотря на высокую долю нерезидентов на рынке (34,2 % по состоянию на 1 марта 2018 года), вероятность кратного роста волатильности здесь ограничена институциональными характеристиками инвесторов, ориентированных на долгосрочные стратегии (пенсионные фонды, страховые компании). Одновременно сформировавшийся структурный профицит ликвидности и достаточно хорошее состояние балансов банков позволяют ожидать, что значительная доля предложения ОФЗ в текущем году будет абсорбирована локальными инвесторами.

Что касается отраслевых эффектов введенных санкций, то в настоящее время Правительство Российской Федерации работает над мерами, которые должны будут обеспечить бесперебойную работу предприятий, попавших под санкции, а также компаний из смежных отраслей.

http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc

3.2 Информация о социально-экономическом положении России

Картина экономики апрель 2018 года[2]

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами.

Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе. Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в

[2] http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/

январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат.

На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точечно, так и системно абсорбировать возникающие риски.

Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России. В то же время темпы монетарной1 инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г).

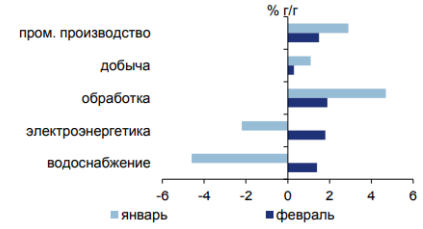
Из базовых[3] отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение.

По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить небазовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рисунок 6. **Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 7. **Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой.

В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост

[3] К базовым видам экономической деятельности относятся сельское хозяйство, промышленность, строительство, оптовая и розничная торговля, транспорт.

объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г).

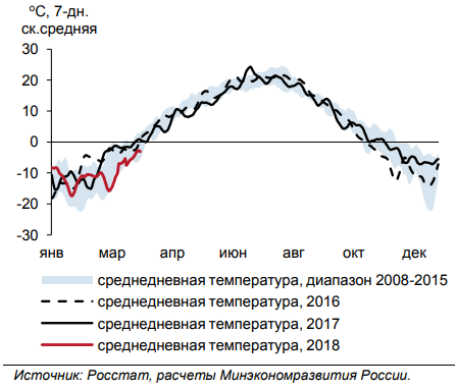
Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе.

Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале.

Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

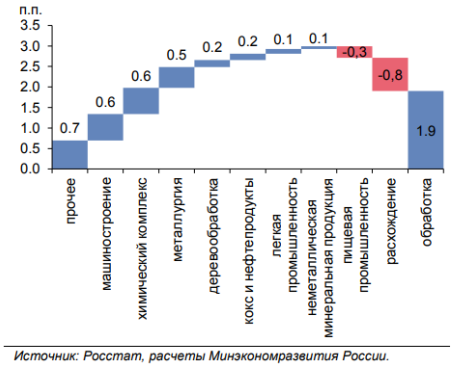
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Рисунок 8. **Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетеке**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 9. **В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года.

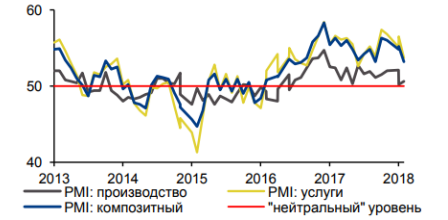
Еще одним драйвером роста обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль.

Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рисунок 10. **Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 11. **Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами**



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Рисунок 12. **Производство электроэнергии с исключением календарного, сезонного и температурного фактора**

Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 13. **Погрузка грузов на железнодорожном транспорте**

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 8. **Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	янв.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	**1,5***	**1,9***	**1,5**	**0,9**	**1,4***	**0,0***	**2,0***	**2,2**	**2,5**	**0,6**	**-0,2**
Сельское хозяйство	**2,6**	**2,5**	**2,4**	**-0,2**	**3,4**	**1,4**	**-2,3**	**5,4**	**0,1**	**0,9**	**4,8**
Строительство	**-0,2**	**0,2**	**-1,4**	**-0,6**	**1,3**	**-1,1**	**-3,1**	**0,0**	**-2,6**	**-4,5**	**-2,2**
Розничная торговля	**1,8**	**2,8**	**1,3**	**3,0**	**3,1**	**2,7**	**3,1**	**2,1**	**1,0**	**-1,6**	**-4,6**
Оптовая торговля	**0,3**	**1,2**	**5,9**	**4,5**	**2,5**	**5,1**	**6,2**	**6,0**	**9,2**	**4,2**	**2,6**
Грузооборот транспорта	**1,8**	**1,1**	**5,4**	**2,0**	**0,1**	**-0,4**	**6,2**	**5,5**	**9,3**	**5,3**	**1,8**
Промышленное производство	**1,5**	**2,9**	**1,0**	**-1,7**	**-1,5**	**-3,6**	**0,0**	**1,4**	**3,8**	**0,1**	**1,3**
Добыча полезных ископаемых	***0,3***	***1,1***	***2,0***	***-0,7***	***-1,0***	***-1,0***	***-0,1***	***2,3***	***4,8***	***1,2***	***2,7***
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	***1,9***	***4,7***	***0,2***	***-2,2***	***-2,0***	***-4,7***	***0,1***	***0,4***	***3,2***	***-0,8***	***0,5***
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	-11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***1,8***	***-2,2***	***0,1***	***-4,7***	***-5,5***	***-6,4***	***-2,1***	***0,2***	***3,6***	***1,3***	***1,7***
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***1,4***	***-4,6***	***-2,8***	***-3,6***	***-4,2***	***-5,7***	***-1,0***	***-3,7***	***1,0***	***-5,1***	***-0,8***

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

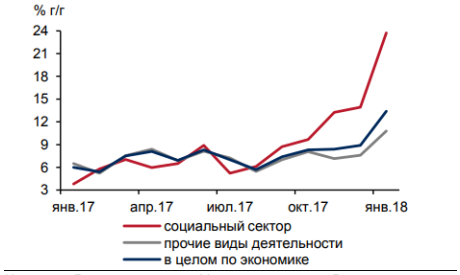
Рынок труда

В начале текущего года рост заработных плат существенно ускорился. При этом фактические данные за январь оказались существенно выше предварительных оценок Росстата, опубликованных в феврале: номинальный прирост заработных плат составил 13,4% г/г (+4,9 п.п. по сравнению с оценкой), реальный – 11,0% г/г (+4,8 п.п.). В феврале, по оценке Росстата, заработные платы продолжили расти высокими темпами (12,1% г/г и 9,7% г/г в номинальном и реальном выражении соответственно). Текущие темпы роста заработных плат существенно превышают показатели 4кв17, которые стали максимальными с начала восстановительного цикла в середине 2016 года.

Рисунок 14. **Продолжается динамичный рост заработной платы**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 15. **… на фоне ускорения роста оплаты труда в социальном секторе**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наблюдаемая динамика заработной платы связана в первую очередь с рядом мер в области государственной социальной политики.

В связи с достижением в 2018 году соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы, прирост заработной платы в социальном секторе в январе происходил опережающими темпами (23,7% г/г). При этом, поскольку оценка достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, осуществляется по среднегодовым значениям, повышение заработной платы будет сопровождаться ее «усреднением» в течение года. Реализация данной политики приведет к изменению внутригодовой динамики заработной платы по сравнению с прошлыми годами и, как следствие, к увеличению волатильности годовых темпов роста в 2018 году.

Повышение оплаты труда затронуло и другие категории работников бюджетной сферы, заработные платы которых с 1 января 2018 года были проиндексированы на 4%. Еще одним фактором ускорения роста заработных плат в январе–феврале стало повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ) с 1 января 2018 года до 9489 рублей, или 85% величины прожиточного минимума (11163 рублей). МРОТ будет доведен до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения с 1 мая 2018 года.

Наряду с решениями в области социальной политики, росту заработных плат в начале 2018 года способствовали сформировавшиеся тенденции на рынке труда. В то время как численность рабочей силы остается относительно стабильной, скорость снижения количества безработных в последние два месяца возросла. Численность безработных (с исключением сезонного фактора) сократилась на 91,1 тыс. человек в январе и на 132,7 тыс. человек в феврале (в

4кв17 – 66 тыс. человек в среднем за месяц). В результате уровень безработицы в январе и феврале дважды обновлял исторические минимумы – 4,9 % SA и 4,7 % SA от рабочей силы соответственно. В этих условиях заработные платы уверенно растут и в отраслях, не относящихся к социальному сектору (в январе – на 10,8 % г/г в номинальном выражении).

Таблица 9. **Показатели рынка труда**

	фев.18	янв.18	2017	4кв17	дек.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,7	11,0	3,5	5,9	6,2	3,1	3,4	1,8	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	2,0			0,9				
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,1	13,4	7,3	8,6	8,9	6,6	7,7	6,5	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	1,7			1,1				
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	-7,0/0,0[6]	-1,7	-1,1	-1,4	-1,8	-2,9	-0,6	-5,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,9	0,7			0,1				
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	4,0	-7,4/-0,2[6]	-1,1	-1,3	-2,0	-1,6	-2,2	1,4	-4,8
Численность рабочей силы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,3	-0,7	-0,6	-0,7	-1,0	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	76,3	76,3	-	-	76,3	-	-	-	-
Численность занятых									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	72,7	72,6	-	-	72,5	-	-	-	-
Численность безработных									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,1	-8,6	-6,5	-5,7	-5,5	-5,5	-8,9	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,7	-	-	3,8	-	-	-	-
Уровень занятости									
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,8	65,7	-	-	65,7	-	-	-	-
Уровень безработицы									
в % к рабочей силе /SA	5,0/4,7	5,2/4,9	5,2/-	5,1/5,1	5,1/5,0	5,0/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[6] С учетом/ без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

Инфляция

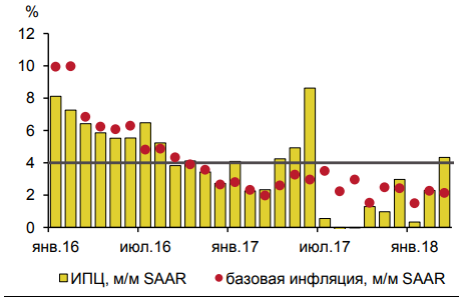
В марте инфляция ускорилась в годовом выражении впервые после 8 месяцев непрерывного снижения. Темп роста потребительских цен увеличился до 2,4 % г/г в марте с рекордно низких 2,2 % в январе и феврале и оказался несколько выше оценки Минэкономразвития России (2,2–2,3 % г/г). В помесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в марте ускорился до 0,4% м/м SA с 0,2 % м/м SA месяцем ранее, при этом показатель, приведенный к годовым темпам, впервые с июня прошлого года превысил целевой ориентир Банка России (4,3% м/м SAAR).

Наиболее существенное ускорение в марте показали цены на плодоовощную продукцию (2,9% м/м SA после 1,2% м/м SA в феврале). Основной его причиной стало удорожание овощей, которое в текущем году носит несколько более выраженный характер ввиду более низкого урожая овощей 2017 года по сравнению с 2016 годом. Так, цены на ряд продуктов «борщевого набора» в марте росли высокими темпами (свекла – 18,2 % м/м, капуста белокочанная – 17,8 % м/м, морковь – 12,6 % м/м). В группе фруктов и цитрусовых также наблюдалось увеличение темпов роста цен, которое было связано с преобладанием дорогой импортной продукции в межсезонный период.

Тем не менее мартовские данные пока не позволяют говорить о выраженной тенденции к увеличению инфляционного давления в экономике. Темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции остаются на невысоких уровнях (менее 0,1 % м/м SA с начала года). Непродовольственные товары также продолжают демонстрировать умеренную ценовую динамику, в том числе за счет приостановки роста цен на бензин в феврале и марте (в помесячном выражении с устранением сезонности). Темпы монетарной[4] инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA).

По оценке Минэкономразвития России, ослабление рубля в первой половине апреля транслируется в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. По оценке Минэкономразвития, за последний год эффект переноса валютного курса на инфляцию снизился до 0,07-0,1 (что означает, что устойчивое 10%-е ослабление рубля приводит к накопленному за 3 месяца росту инфляции на 0,7-1 п.п.). Краткосрочные колебания курса рубля в рост цен с высокой вероятностью не транслируются. Таким образом, оценка темпов инфляции в апреле характеризуется сравнительно высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Рисунок 16. **Монетарная инфляция сохраняется на низком уровне**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рисунок 17. **Рост цен на продукты «борщевого набора» в марте ускорился**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

[4] Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.

Таблица 10. **Индикаторы инфляции**

	мар.18	фев.18	янв.18	дек.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,2	2,2	2,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	0,9	0,7	1,1	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,5	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,2	0,0	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,5	2,6	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	3,9	4,4	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,1	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	1,9	1,9	2,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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 11. **Сегментирование земельного рынка**

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Категория земель	• Земли сельскохозяйственного назначения; • Земли населенных пунктов; • 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
Местоположение и окружение	• В непосредственной близости от водного объекта; • В непосредственной близости лесного массива; • В непосредственной близости от промышленного предприятия; • Другое окружение.	Для земельных участков коммерческого назначения предпочтение отдается непосредственной близости от жилой и общественно-деловой застройки.

Наименование показателя	Характеристика	Описание
Размер земельного участка	◆ Малые участки до 0.5 га; ◆ Средние участки 0.5 - 5 га; ◆ Большие участки 5 - 50 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)

Вывод: Таким образом, оцениваемый земельный участок относится к землям категории земель населенных пунктов, целевое назначение – ИЖС. Вид права – право собственности, обременения не зарегистрированы. Местоположение – в непосредственной близости от водного объекта. По площади земельный участок относится к малым участкам. Коммуникации на участок заведены.

3.4 Обзор рынка жилой недвижимости в г. Иркутск

Таблица 12. **Стоимость недвижимости в Иркутске за 2017 год**

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за м²
Продажа				
Комната	561 486	838 426	1 398 222	48 687
Однокомнатная квартира	1 106 447	1 931 493	3 027 909	57 315
Двухкомнатная квартира	1 742 499	2 667 539	5 049 524	57 265
Трехкомнатная квартира	2 324 524	3 687 159	7 806 984	54 685
Четырехкомнатная квартира	2 766 626	4 666 192	11 552 457	54 120
Пятикомнатная квартира	3 632 739	5 468 732	15 003 651	52 541
Дом/Коттедж	1 142 977	3 818 792	19 411 398	30 764
Таунхаус	2 842 181	9 637 881	41 554 995	51 474
Дача	592 067	1 192 561	2 593 388	22 265
Участок под ИЖС	245 505	1 117 144	28 013 520	399
Офисное помещение	872 560	7 483 080	77 046 737	58 670
Торговое помещение	1 701 658	17 679 777	462 121 391	107 504
Складское помещение	4 352 915	27 820 911	65 288 442	23 554

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за м²
Производственное помещение	7 782 580	26 539 027	82 016 085	42 721
Помещение свободного назначения	2 446 809	15 539 158	80 216 051	73 656
Здание/Сооружение	2 861 833	30 750 000	170 141 666	85 797
Гараж	350 639	758 805	1 356 256	32 306
Аренда				
Комната	3 000	4 000	6 667	74
Однокомнатная квартира	7 140	11 116	16 013	312
Двухкомнатная квартира	11 543	15 071	22 117	324

Источник: Homeclube.ru - городской портал недвижимости России (http://homeclube.ru/irkutsk/price)

В ноябре наблюдается снижение цены на недвижимость в Иркутске в среднем на 3%. В течение месяца прогнозируется рост стоимости жилья в связи с повышением спроса на рынке недвижимости Иркутска.

Таблица 13. **Анализ цен на дом и коттедж в Иркутске за 2017 год**

Категория	Минимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях	Максимальная цена в рублях	Средняя цена в рублях за м²
Продажа				
Дом/Коттедж	1 142 977	3 818 792	19 411 398	30 764
Таунхаус	2 842 181	9 637 881	41 554 995	51 474
Дача	592 067	1 192 561	2 593 388	22 265
Участок под ИЖС	245 505	1 117 144	28 013 520	399
Гараж	350 639	758 805	1 356 256	32 306
Аренда				

Источник: Homeclube.ru - городской портал недвижимости России (http://homeclube.ru/irkutsk/price/dom)

В ноябре наблюдается повышение цены на дома и коттеджи в Иркутске в среднем на 4%. В конце месяца прогнозируется уменьшение стоимости домов в связи с большой конкуренцией на рынке купли-продажи домов и коттеджей Иркутска.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Ниже представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

4. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 18. **Процесс анализа наиболее эффективного использования**

Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия.

- *Физическая осуществимость.* Анализируется рельеф, доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения. Оцениваемый земельный участок имеет ровную поверхность, круглогодичный доступ, находится в достаточной близости от остановок общественного транспорта, расположен в районе индивидуальной жилой застройки. Площадь земельного участка, а также его расположение в жилых районах и вблизи от природных комплексов (реки) благоприятствуют жилой застройке. Коммерческая застройка нецелесообразна ввиду малой площади земельного участка и его расположения в коттеджном поселке.
- *Юридическая правомочность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Отбор законодательно допустимых вариантов использования объекта оценки осуществляется на основе разрешённого использования и функционального назначения земельного участка, а также возможности принятия конструктивных решений. Объект оценки относится к землям населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования для эксплуатации

индивидуального жилого дома. Таким образом, юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости.

- *Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование.* Поскольку юридическая правомочность использования оцениваемого земельного участка не противоречит его физической осуществимости, то единственно возможным вариантом использования земельного участка, финансово оправданным и максимально экономически эффективным, является его использование под застройку жилыми объектами.

Вывод: С учетом выбранных характеристик объекта, оказывающих наибольшее влияние на его ценообразование, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришёл к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является строительство на нем индивидуального жилого дома.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

5.1 МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является справедливой оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка)

необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в

качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-

то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

5.2 Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В соответствии с ФСО №1 сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

5.3 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;

- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

5.4 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

5.5 Выводы

Объект оценки представляет собой жилой дом, на дату оценки не эксплуатируется, ввиду состояния, требующего проведения капитального ремонта. На дату оценки отсутствует смета затрат, необходимых для доведения объекта оценки до состояния, пригодном для эксплуатации. Учитывая тот факт, что на дату оценки объект оценки не эксплуатируется, и не является доходоприносящим объектом, Оценщик принял решение не применять доходный подход.

Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в Иркутской области (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого,

есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.

Объект оценки состоит земельного участка и жилого дома, и для таких объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода. Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.

6. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.1.1 Подбор объектов-аналогов

Расчет рыночной стоимости земельного участка проводился на основании метода прямого сравнения продаж. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого земельного участка и объектов-аналогов является сотка, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на земельном рынке. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже земельных участков в Иркутской области, где в большинстве случаев указывается стоимость за сотку, либо стоимость всего объекта с указанием площади участка в сотках (http://www.rosrealt.ru/, http://realty.dmir.ru/, http://www.cian.ru/), а также аналитические статьи (http://www.knightfrank.ru/, http://www.zemer.ru/info/price/primary/).

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с 5 (местоположение объекта), определяется путём алгебраического суммирования.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

Весь объем доступных Оценщиком рыночных данных об объектах-аналогах приведен в нижеследующей таблице. Описание объектов-аналогов представлено в нижеследующей таблице.

Таблица 14. **Описание отобранных объектов-аналогов**

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
	Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Особые условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит справедливая стоимость на базе рыночной стоимости	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Поправка на условия рынка	Время продажи	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.	май 2018 г.
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный поселок, ул. Молодежная	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный поселок, ул. Спортивная	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный поселок
	Окружение	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка	Жилая застройка
Физические характеристики	Площадь, кв.м.	900	1 000,0	940,0	1 028,0
	Наличие строений на участке	Без учета строений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Конфигурация и рельеф	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов	Рельеф ровный, на участке возможно строительство объектов
Экономические характеристики	Организованные подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Вид использования и (или) зонирование	Категория земель	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов	Населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Движимое имущество	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Доступные инженерные коммуникации	Коммуникации подведены, однако учитываются в расчете стоимости жилого дома	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		**990 000,00**	**900 000,00**	**1 100 000,00**
Источники информации	Интернет источник		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/186881275/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/148038313/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/181715634/
Контактные данные	Телефон		Агентство недвижимости Городское бюро обмена квартир +7 902 170-50-21	ID:1738570 +7 950 140-33-09	Частный маклер Валерия Просекина +7 984 277-22-99

6.1.2 Описание вводимых корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе.

Оцениваемым правом на объект оценки является право собственности, все подобранные объекты-аналоги принадлежат их продавцам на праве собственности. У оцениваемого земельного участка какие-либо обременения не зарегистрированы, у подобранных объектов-аналогов не выявлены. Таким образом, корректировка на качество передаваемых прав не требуется.

2. Условия финансирования

При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам особых условий продажи относятся: более высокая цена, уплаченная покупателем в силу того, что приобретенный им участок земли обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;

более низкая цена, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить продажу; финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку; необычные соображения, касающиеся налогов; недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке; перспектива затяжной судебной тяжбы. Особых условий продажи не зарегистрировано, поэтому данная корректировка не проводилась.

4. Условия рынка

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. Так как все подобранные объекты-аналоги актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том III Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 9.1.1.

Таблица 15. **Значения скидок на торг**

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,6%	17,9%	19,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	16,0%	15,4%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,1%	22,2%	24,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,5%	15,8%	17,2%
4.1. Земельные участки под ИЖС	14,8%	14,1%	15,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,2%	20,2%	22,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	18,0%	17,3%	18,7%

Источник: стр. 292, Таблица 79 «Справочника оценщика недвижимости. Том III Земельные участки»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для земельных участков под ИЖС, размере 14,8 % для активного рынка.

5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость земли «внешних» факторов, связанных с конкретным местом ее распоряжения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта сравнения отличается от положения объекта оценки. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в Иркутской области, Иркутском районе, п. Изумрудный в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

Окружение

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги расположены в непосредственной близости, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Площадь земельного участка

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том III Земельные участки» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 9.1.1.

Таблица 16. **Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)**

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м.		Аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
Объект оценки	<1500	1	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1	1,03
	>10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1

Источник: стр. 177, Таблица 56 «Справочника оценщика недвижимости. Том III Земельные участки»

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 2{,}7674x^{-0{,}139}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 17. **Расчет поправки «на площадь объекта»**

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	900,0	1 000,0	940,0	1 028,0
Коэффициент на площадь	1,08	1,06	1,07	1,06
Корректировка на площадь, %		1,9%	0,9%	1,9%

Источник: расчеты Оценщика

Наличие строений на участке

Расчет оцениваемого земельного участка ведется без учета строений, у подобранных объектов-аналогов строения отсутствуют, корректировка не требуется.

Конфигурация и рельеф земельного участка

У объекта оценки и всех объектов – аналогов конфигурация и рельеф участка является удобной для возведения строений, в связи, с чем корректировка не требуется.

7. Экономические характеристики

Важной экономической характеристикой земельных участков является транспортная доступность. Так как объекты-аналоги имеют схожий уровень транспортной доступности с объектом оценки, корректировка по данному фактору не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

На использование земельного участка влияют зонирование и другие ограничения. Если имеет место отличие в текущем использовании или в наиболее эффективном использовании сопоставимого участка от рассматриваемого имущества, следует тщательно изучить влияние этого отличия на стоимость. Объект оценки, как и подобранные объекты-аналоги, относится к категории земель населенных пунктов. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – индивидуального жилищного строительства, объекты-аналоги подобраны с сопоставимым назначением – для индивидуального жилищного строительства. Корректировка по данному фактору не требуется.

9.Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

У объекта оценки и объектов – аналогов отсутствует, корректировка не требуется.

10. Другие характеристики влияющие на стоимость

Наличие коммуникаций

Важной ценообразующей характеристикой является наличие на участке коммуникаций и возможность их подведения. К основным коммуникациям относят: электричество, водоснабжение, газоснабжение и канализацию. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем неосвоенные земельные участки. У объекта оценки коммуникации учитываются по границе, у всех объектов-аналогов коммуникации также проходят по границе, корректировка не требуется.

Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице ниже

Таблица 18. **Расчет рыночной стоимости земельного участка**

Характеристика	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/186881275/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/148038313/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/181715634/
Адрес	Иркутская область, Иркутский район, п. Изумрудный, ул. Спортивная, д. 28	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный поселок, ул. Молодежная	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный поселок, ул. Спортивная	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный поселок
Цена, руб.		**990 000,00**	**900 000,00**	**1 100 000,00**
Общая площадь, кв.м.	900	1 000,0	940,0	1 028,0
Цена 1 кв.м., руб.		**990,00**	**957,45**	**1 070,04**
назначение	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений	Земли поселений
	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС

Наличие строений	Условно свободный	Свободный участок	Свободный участок	Свободный участок
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Правовой статус	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность	Частная собственность
Цена предложения за 1 кв.м., рублей		990,00	957,45	1 070,04
Поправка на торг, %		-14,8%	-14,8%	-14,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		843,48	815,75	911,67
Поправка на размер участка		1,9%	0,9%	1,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		859,51	823,09	928,99
Поправка на объем передаваемых прав		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		859,51	823,09	928,99
Общая валовая коррекция		162,55	149,04	175,69
Весовой коэффициент		0,327	0,345	0,327
Средневзвешенная рыночная стоимость		**868,81**		
Площадь объекта, м.		900		
Стоимость земельного участка, руб.		**781 929,00**		

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), 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.

6.2 Расчёт справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

6.2.1 Подбор объектов-аналогов

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже жилых домов в Иркутской области, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: //www.domofond.ru, http://avito.ru/, http://www.rosrealt.ru/, http://realty.dmir.ru/, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения жилой недвижимости Оценщиком выявлены не были.
2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:
   - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
   - условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
   - условия продажи;
   - условия рынка;
   - местоположение объекта;
   - физические характеристики объекта;
   - вид использования и (или) зонирование;
   - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
   - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости[5].

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение[6]. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Ниже представлены подобранные объекты-аналоги-жилые дома на земельных участках.

[5] Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

[6] Ст. 435 ГК РФ

Таблица 19. **Описание отобранных объектов-аналогов**

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемое право на улучшения	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок
	Обременения	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Особые условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Поправка на условия рынка	Время продажи	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
	Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Омская область, Омск, мкр. Береговой, район Советский, ул. Цветочная, д. 28	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, Изумрудный поселок, Хрустальный поселок	Иркутская область, Иркутский район, Маркова рп, пер. Хрустальный	Иркутская область, Иркутский район, пос. Изумрудный, ул. Спортивная 28	Иркутская область, Иркутский район, пос. Изумрудный, ул. Берёзовая 42
Физические характеристики объекта	Площадь, кв. м	322,4	260,0	212,0	255,0	300,0
	Площадь земельного участка, сот.	900	1 000,0	1 030,0	900,0	1 100,0
	Состояние дома	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
	Коммуникации	Электричество, газоснабжение, водоснабжение	Электричество, газоснабжение, водоснабжение	Электричество, газоснабжение, водоснабжение	Электричество, газоснабжение, водоснабжение	Электричество, газоснабжение, водоснабжение
Экономические характеристики	Расходы по содержанию	Расходы по содержанию дома и придомовой территории	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования	использование	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Наличие движимого имущества, не	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
связанного с недвижимостью						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Отсутствуют	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		8 500 000,00	7 800 000,00	6 650 000,00	9 100 000,00
Источники информации	Интернет источник		https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/182607986/	https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/170182273/	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_255_m_na_uchastke_9_sot._6596219 48	https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_11_sot._1182545 614
Контактные данные	Телефон		Агентство недвижимости Century21 Недвижимость мира +7 914 890-05-51, +7 924 540-03-64	Агентство недвижимости Премиум +7 924 834-87-78	7 915 397-94-22	8 950 081-00-69

Источник: открытые информационные источники

6.2.2 Описание вводимых корректировок

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

- положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Корректировка на наличие прав на земельный участок

В связи с тем, что отобранные объекты - аналоги так же, как и оцениваемый объект недвижимости расположены на земельных участках, необходимо ввести корректировку на стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что подобранные объекты – аналоги расположены в одном селе с оцениваемым объектом, Оценщик счет возможным, при определении рыночной стоимости 1 сот. земельного участка, использовать объекты-аналоги, подобранные для оцениваемого земельного участка. Расчет рыночной стоимости 1 сот. земельных участков, относящихся к объекта-аналогам производственного комплекса, представлен в разделе 6.1. настоящего Отчета. Справедливая стоимость 1 сот. равна: 34 864,57 руб. Далее Оценщик скорректировал цены предложений объектов-аналогов на стоимость земельных участков. Ниже представлен расчет корректировки.

Таблица 20. **Расчет корректировки на стоимость земельного участка**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Корректировка на земельный участок						
Цена предложения	руб.		**8 500 000,00**	**7 800 000,00**	**6 650 000,00**	**9 100 000,00**
Площадь земельного участка	кв. м	900,0	1 000,0	940,0	1 028,0	800,0
Стоимость земельного участка	руб. кв. м	868,81				
Стоимость земельного участка, руб.	руб.	781 929,00	868 810,00	894 874,30	781 929,00	955 691,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка	руб.		7 631 190,00	6 905 125,70	5 868 071,00	8 144 309,00
Цена предложения объекта без учета стоимости земельного участка за единицу площади	руб./кв. м		29 350,73	32 571,35	23 012,04	27 147,70

Источник: расчеты Оценщика

2. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и оцениваемое помещение. На дату оценки оцениваемое помещение имеет ограничение (обременение) имущественных прав, которое не учитывается в расчетах.[7] У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

3. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты; рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что оцениваемое помещение в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

4. Условия продажи

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи

[7] Раздел. 1.4.2.

влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

5. Условия рынка

Время продажи

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

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том IV Жилая недвижимость» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 6.1.3.

Таблица 21. **Значения скидок на торг**

Показатель	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	14,1%	13,2%	15,1%
2. Дома	13,0%	12,3%	13,7%
3. Таунхаусы	12,6%	11,9%	13,3%
4. Коттеджи	13,5%	12,6%	14,4%

Источник: стр. 324, Таблица 121 «Справочника оценщика недвижимости. Том IV Жилая недвижимость»

Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для жилых домов, размере 13,5% для активного рынка.

6. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Адрес расположения

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены в Иркутской области, Иркутском районе, п. Изумрудный в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется., в непосредственной близости друг от друга, корректировка не требуется.

7. Физические характеристики объекта

Площадь

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв.м. общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Корректировка определялась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Том IV Жилые дома» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 4.1.2.

Таблица 22. **Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)**

Коттеджи					
Площадь, кв.м.		**Аналог**			
		100-200	**200-400**	**400-800**	**>800**
Объект оценки	**100-200**	1	1,13	1,27	1,33
	200-400	0,89	1	1,13	1,18
	400-800	0,79	0,89	1	1,05
	>800	0,75	0,85	0,95	1

Источник: стр. 194, Таблица 67 «Справочника оценщика недвижимости. Том IV Жилые дома»

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 2{,}23x^{-0{,}17}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 23. **Расчет поправки «на площадь объекта»**

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Площадь	322,4	260,0	212,0	255,0	300,0
Коэффициент на площадь	0,84	0,87	0,90	0,87	0,85
Корректировка на площадь, %		-3,4%	-6,7%	-3,4%	-1,2%

Источник: расчеты Оценщика

Физическое состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии объекта. Состояние объекта оценки хорошее, состояние объектов-аналогов: хорошее. Корректировка не применялась.

Коммуникации

У объекта оценки и подобранных объектов –аналогов коммуникации сопоставимы, корректировка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

Расходы на содержание сопоставимы ввиду сопоставимости коммуникаций у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка не требуется.

9. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги представляют собой жилые дома на земельном участке, корректировка не требуется.

10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

11. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

6.2.3 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таблица 24. **Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог № 4
Поправка на качество передаваемых прав						
Цена предложения	руб.	**-**	**8 500 000,00**	**7 800 000,00**	**6 650 000,00**	**9 100 000,00**
Общая площадь дома	кв. м	322,4	260,0	212,0	255,0	300,0
Площадь земельного участка	сот.	900,0	1 000,0	1 030,0	900,0	1 100,0
Стоимость земельного участка, руб.		781 929,00	868 810,00	894 874,30	781 929,00	955 691,00
Цена предложения домовладения за единицу площади	руб./кв. м	-	29 350,73	32 571,35	23 012,04	27 147,70
Передаваемые права		Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок	Право собственности на дом, право собственности на земельный участок
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Обременения		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м	-	29 350,73	32 571,35	23 012,04	27 147,70
Поправка на условия финансирования						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		29 350,73	32 571,35	23 012,04	27 147,70
Поправка на условия продажи						
Особые условия продажи		Особые условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		29 350,73	32 571,35	23 012,04	27 147,70

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог № 4
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Нетипичные расходы		Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют	Нетипичные расходы отсутствуют
Величина поправки	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Цена, скорректированная на расходы, производимые непосредственно после покупки	руб./кв. м		29 350,73	32 571,35	23 012,04	27 147,70
Поправка на условия рынка						
Дата предложения		Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018	Май 2018
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Уторговывание		-	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина поправки	%	-	-13,5%	-13,5%	-13,5%	-13,5%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м	-	25 388,38	28 174,22	19 905,41	23 482,76
Поправка на местоположение						
Местоположение		Омская область, Омск, мкр. Береговой, район Советский, ул. Цветочная, д. 28	Иркутская область, Иркутский район, пос. Изумрудный	Иркутская область, Иркутский район, пос. Изумрудный	Иркутская область, Иркутский район, пос. Изумрудный	Иркутская область, Иркутский район, пос. Изумрудный, ул. Берёзовая 42
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Физические характеристики						
Общая площадь дома	кв. м	322,4	260,0	212,0	255,0	300,0
Величина поправки	%	-	-3,4%	-6,7%	-3,4%	-1,2%
Материал стен		Кирпич	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Вид и состояние отделки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Коммуникации		Все	Все	Все	Все	Все
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Дополнительные постройки		Отсутствуют, рассчитываются отдельно	0,00	0,00	0,00	0,00
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог № 4
Расходы по содержанию		-	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%	**-**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Использование						
Наиболее эффективное использование		Жилое	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Величина поправки	%	**-**	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-3,4%	-6,7%	-3,4%	-1,2%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		**24 525,18**	**26 286,55**	**19 228,63**	**23 200,97**
Выводы						
Общая валовая коррекция		-	**14,76**	**17,08**	**14,51**	**13,01**
Весовой коэффициент		-	0,249	0,215	0,253	0,282
Средневзвешенная рыночная стоимость	**руб./кв. м**		**23 165,90**			
Площадь объекта оценки	кв. м		322,4			
Справедливая стоимость улучшений по сравнительному подходу	**руб.**	**7 468 686,16**				
Справедливая стоимость земельного участка по сравнительному подходу	**руб.**	**781 929,00**				
Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу	**руб.**	**8 250 615,16**				

Источник: расчеты Оценщика

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), 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.

7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии). Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками.

В связи с тем, что объект оценки и отдельно земельный участок общей площадью 900 кв. м оценивались только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 25. **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки**

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	8 250 615,16
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с учетом округления до тысяч, руб. (НДС не облагается)	***8 251 000***		
В том числе			
Земельный участок общей площадью 900 кв. м, кадастровый номер: 38:06:010301:6	Не применялся, обоснованный отказ	Не применялся, обоснованный отказ	781 929,00
Удельный вес подхода	*0,00*	*0,00*	*1,00*
Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, с округлением до тысяч, руб. (НДС не облагается)	***782 000***		

Вывод: объект оценки представляет собой жилой дом на земельном участке. Индикативные показатели (стоимость одного квадратного метра), полученные при расчете справедливой стоимости объекта оценки, соответствуют данным анализа рынка, представленного в разделе 3.3 настоящего Отчета, с учетом физического состояния объекта оценки.

8. Перечень использованных данных

8.1 Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);

11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;

12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

8.2 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8.3 ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, www.gks.ru;
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», http://www.appraiser.ru/;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», http://www.rway.ru/;
4. Информация портала www.cian.ru;
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости www.rosrealt.ru;
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда www.realty.dmir.ru; http://www.cian.ru
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

9. Перечень терминов

Отчет:	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 отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	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.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	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: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо

	стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	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
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Генеральный директор ООО «ОБИКС» Слуцкий Д.Е.

Оценщик 1 категории: Круглов Н.Т.

Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. (Дата) № 1272-07 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002
(данные документа, удостоверяющего личность)

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Петровская Е.В. (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1 «02» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Круглову Николаю Терентьевичу

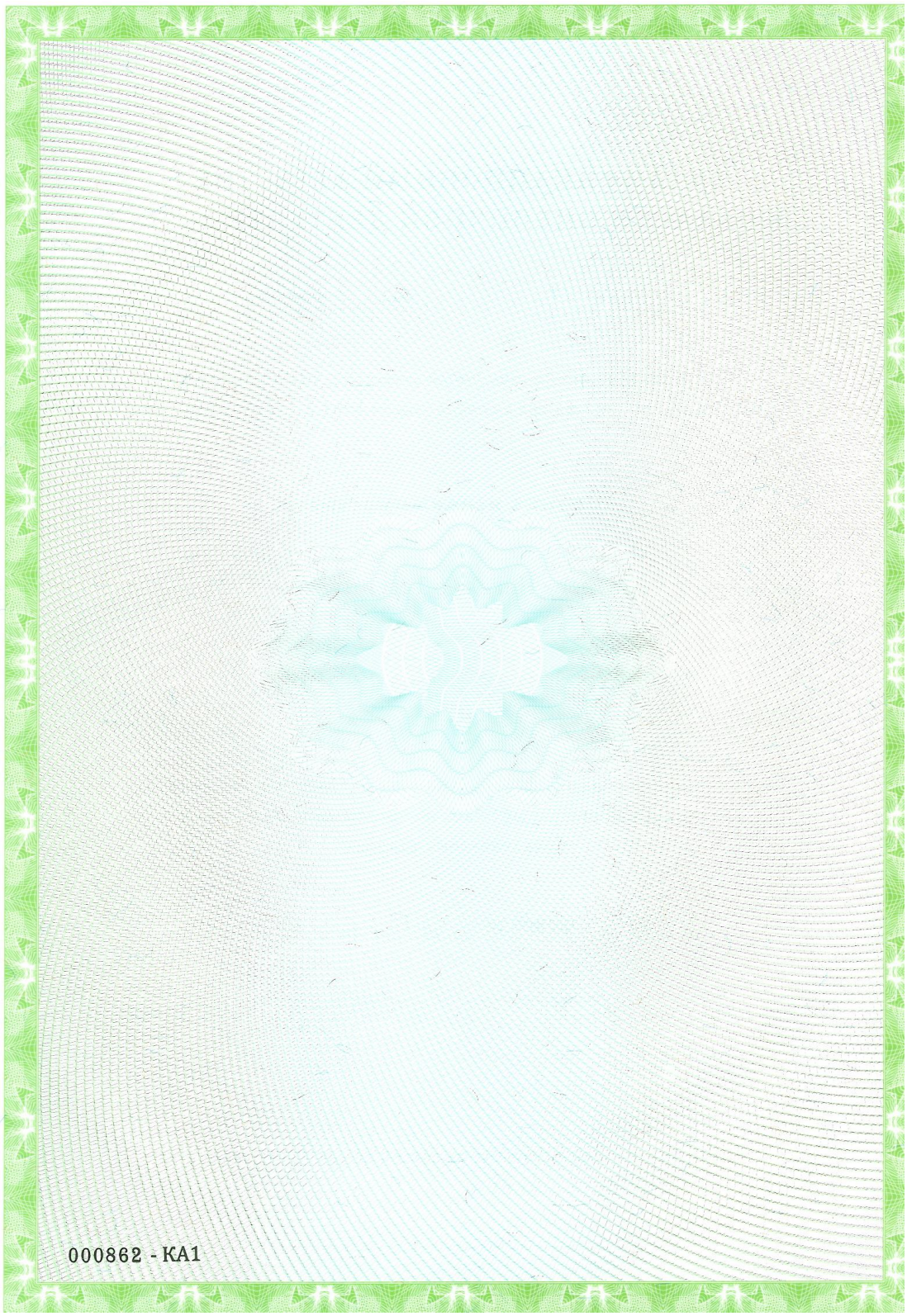
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «02» февраля 2018 г. № 45

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru


000862 - КА1

ГЛАВНАЯ | О НП АРМО | РЕЕСТР | КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА | БЛОГ | КОНТАКТЫ | КАРТА САЙТА

− Сведения о результатах проведенных СРОО проверок члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий

Вид проверки	Основание	Дата начала	Дата окончания	Результат	Дисциплинарная мера	Дата вынесения	Содержание предписания	Сведения об исполнении	Снятие	Обжалование
Плановая	Утвержденный план СРОО	01.08.2012	20.08.2012	Не выявлены						
Плановая	План, утвержденный протоколом заседания Правления Партнерства № 31-14 от 10.12.2014	01.08.2015	20.08.2015	Не выявлены						

+ Информация об отчетах

+ Экспертные заключения на подписанные членом отчеты об оценке объектов оценки

+ Подписанные членом экспертные заключения на отчеты об оценке объектов оценки

Страховое акционерное общество «ВСК»
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062
ул. Островная, 4, г. Москва, 121552
тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R2465

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	**17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,058333 % от страховой суммы**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в **срок не позднее «18» июня 2017 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «18» июня 2017 г.**	**по «17» июня 2018 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 3 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ /Д.Г. Пудан/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

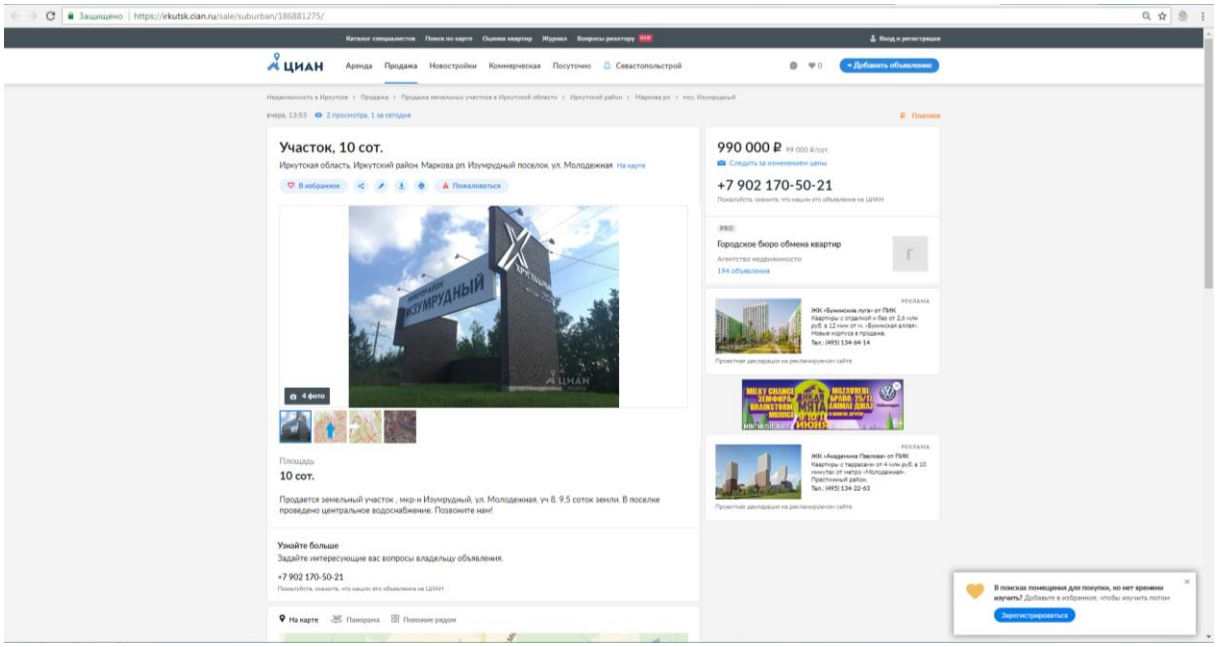
www.vsk.ru

САО «ВСК», лицензии Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

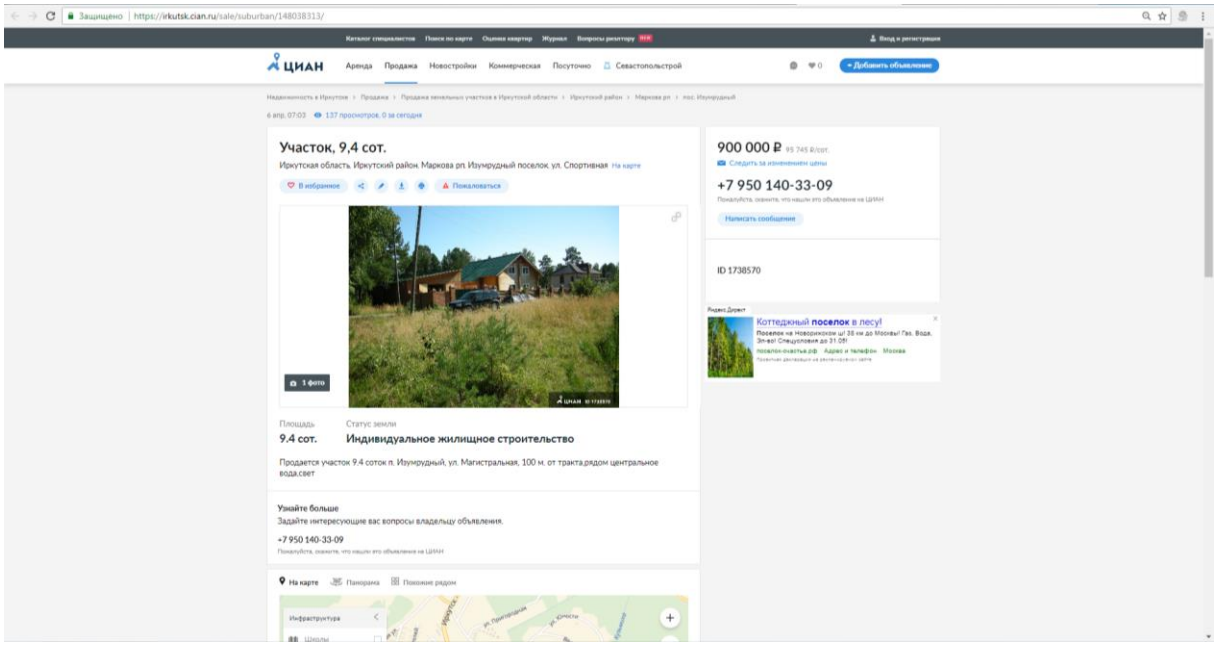
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки

Информация об объектах-аналогах земельных участков

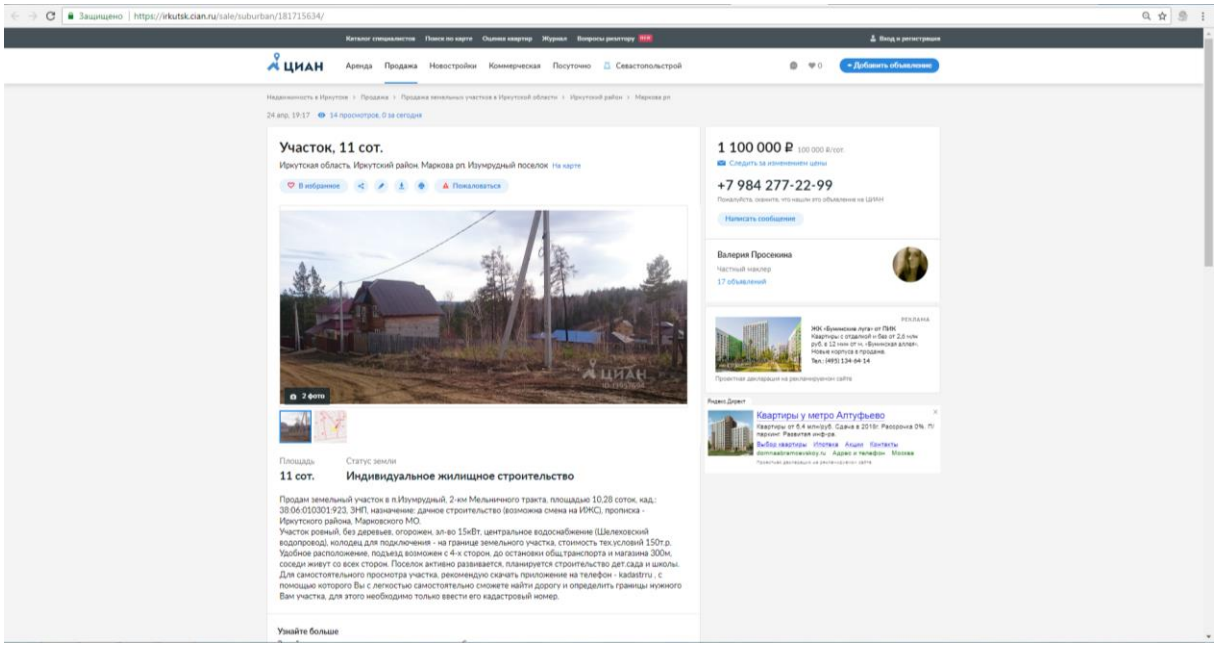
https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/186881275/



https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/148038313/

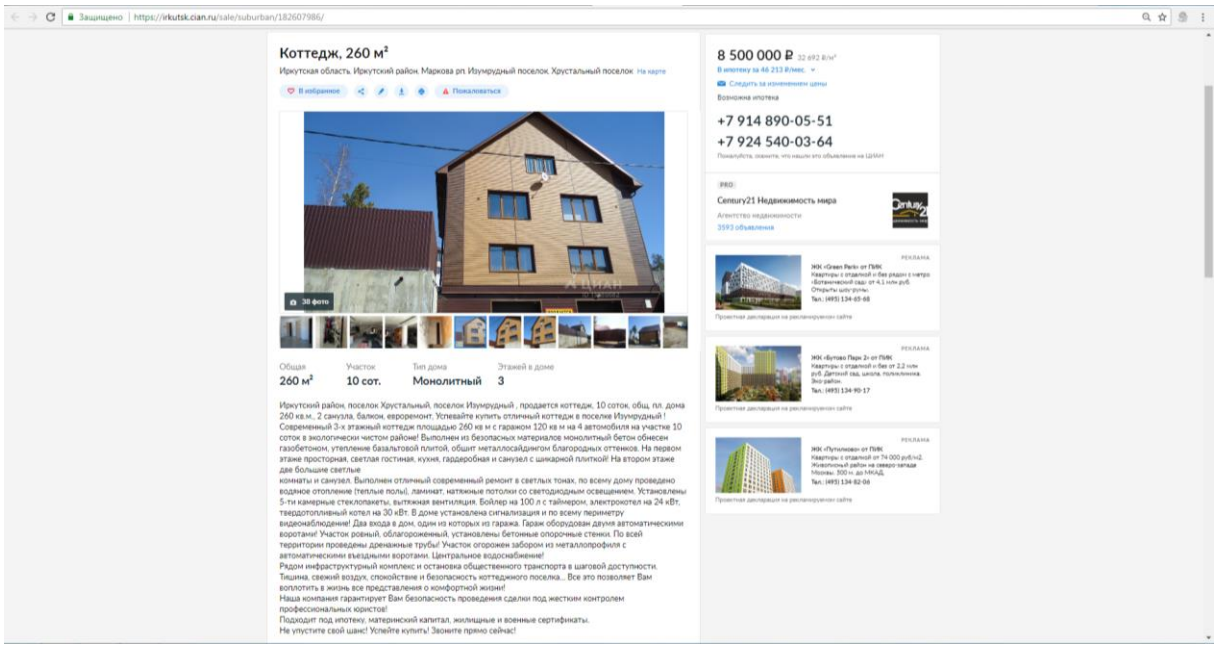


https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/181715634/

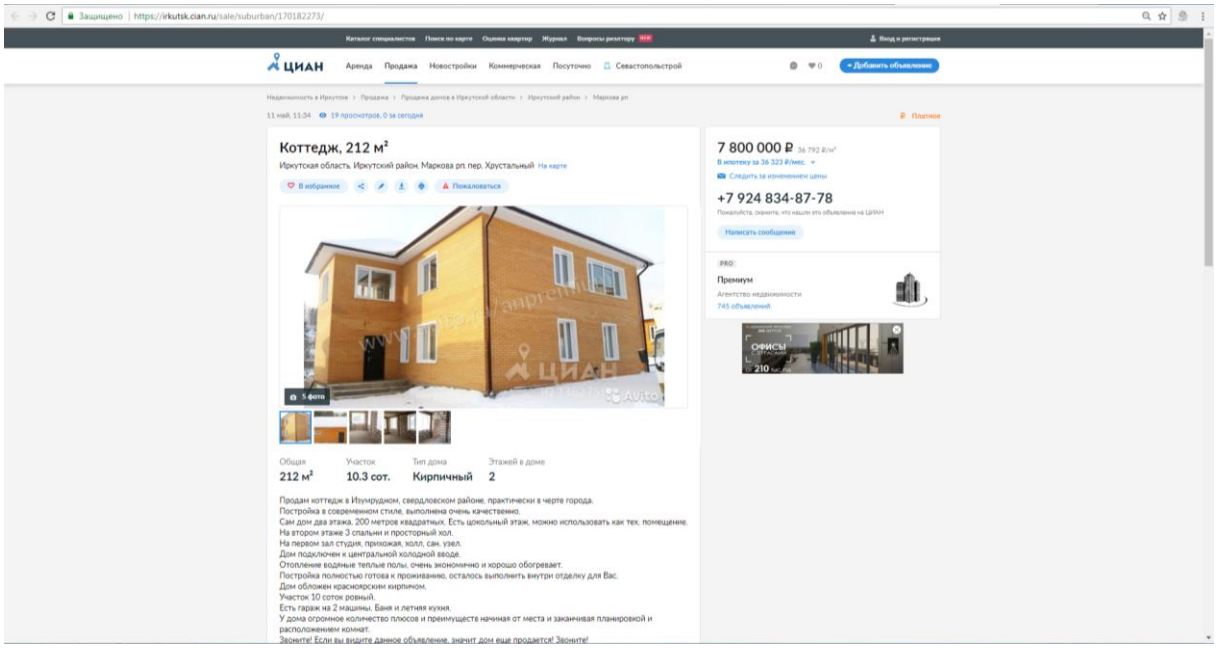


Информация об объектах-аналогах жилых домов с земельными участками

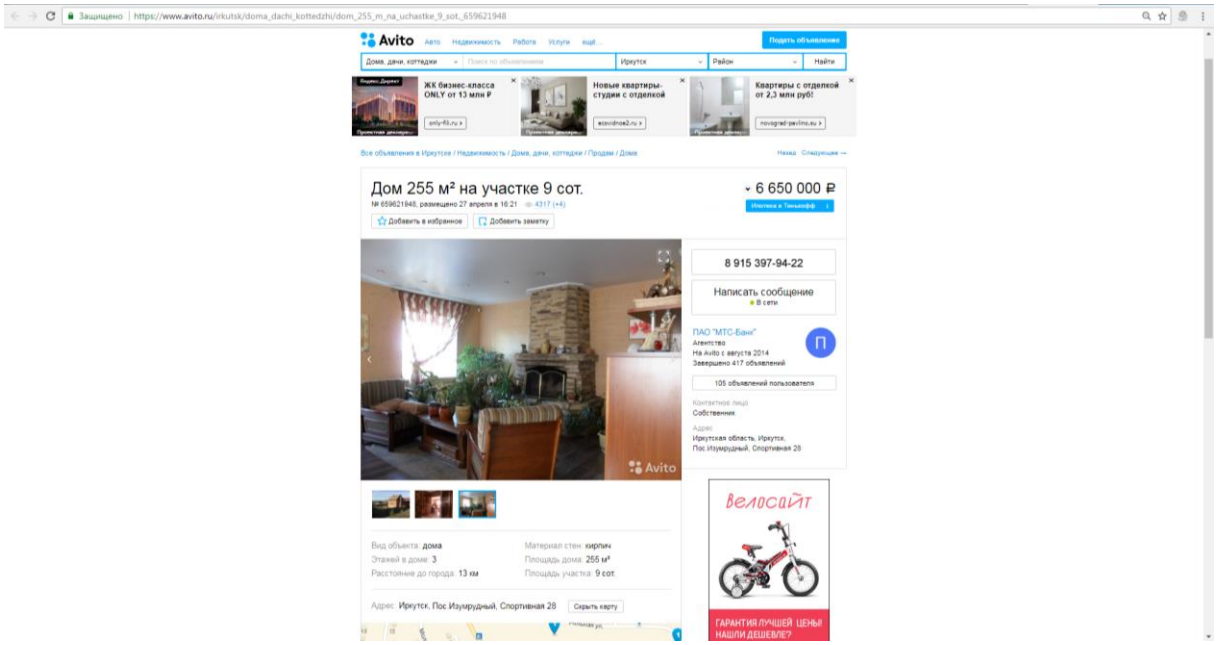
https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/182607986/



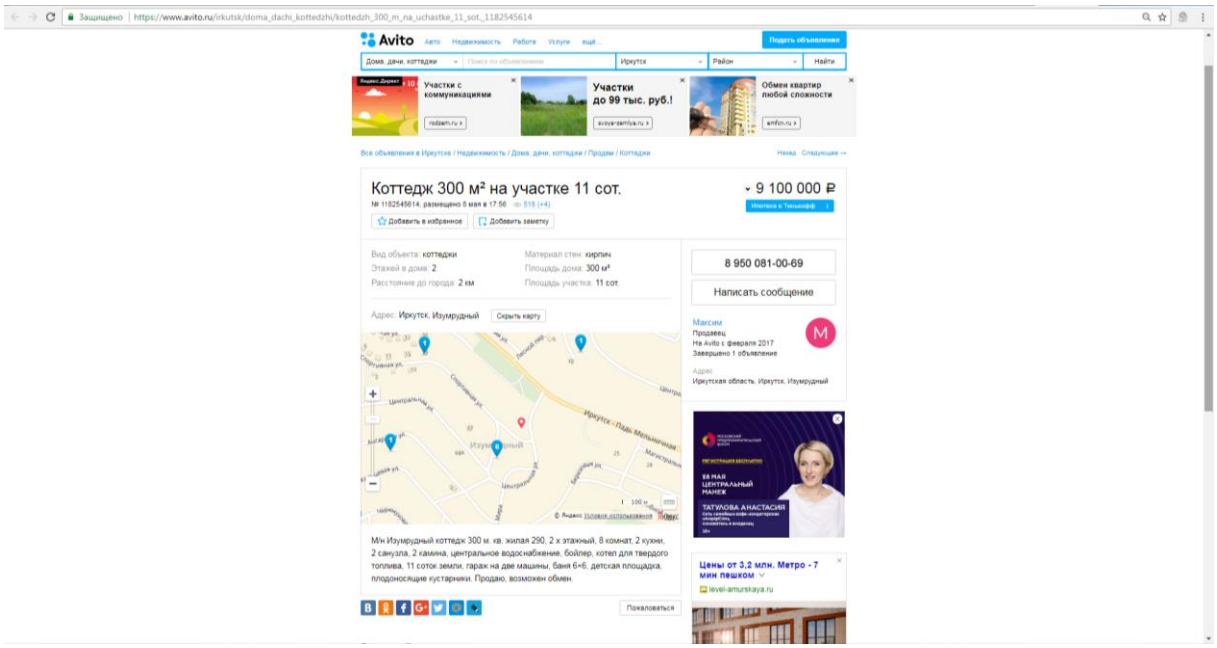
https://irkutsk.cian.ru/sale/suburban/170182273/



https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/dom_255_m_na_uchastke_9_sot._659621948



https://www.avito.ru/irkutsk/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_300_m_na_uchastke_11_sot._1182545614



Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

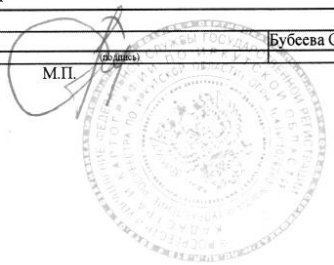
Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.12.2017			
Кадастровый номер:		**38:06:010301:613**	

Номер кадастрового квартала:	38:06:010301
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 12808

Адрес:	Иркутская область, р-н Иркутский, п Изумрудный, ул Спортивная, д 28
Площадь, м²:	322.4
Назначение:	Жилой дом
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1997
Кадастровая стоимость, руб.:	3302152.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	38:06:010301:6
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Бубеева С. И.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.12.2017			
Кадастровый номер:		**38:06:010301:613**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 38:06:010301:613-38/001/2017-4 от 26.12.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 01.12.2017 №УН1-ДКП-К-145-145
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.12.2017
	номер государственной регистрации:		38:06:010301:613-38/001/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 16.11.2010 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7723625776
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" от 15.10.2010, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 16.11.2010, № 1976-94172492; Изменения и дополнения №1 от 10.03.2011 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 17.03.2011, №1976-94172492-1; Изменения и дополнения №2 от 10.12.2012 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.01.2013, №1976-94172492-2; Изменения и дополнения №3 от 25.07.2014 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 15.08.2014, №1976-94172492-3; Изменения и дополнения №4 от 23.09.2015 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.10.2015, №1976-94172492-4
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Бубсева С. И.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.12.2017			
Кадастровый номер:		**38:06:010301:6**	

Номер кадастрового квартала:	38:06:010301
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., Иркутский р-н, п. Изумрудный, ул. Спортивная, 28
Площадь:	900 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	96795
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	38:06:010301:613
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	под строительство индивидуального двухэтажного кирпичного жилого дома
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1"

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА		Апханова В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.12.2017			
Кадастровый номер:		**38:06:010301:6**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 38:06:010301:6-38/001/2017-4 от 26.12.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи от 01.12.2017 №УН1-ДКП-К-145-145
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.12.2017
	номер государственной регистрации:		38:06:010301:6-38/001/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 16.11.2010 по 31.08.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ", ИНН: 7723625776
	4.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" от 15.10.2010, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 16.11.2010, № 1976-94172492; Изменения и дополнения №4 от 23.09.2015 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.10.2015, №1976-94172492-4; Изменения и дополнения №3 от 25.07.2014 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 15.08.2014, №1976-94172492-3; Изменения и дополнения №2 от 10.12.2012 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 22.01.2013, №1976-94172492-2; Изменения и дополнения №1 от 10.03.2011 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость1", зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам 17.03.2011, №1976-94172492-1
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА		Апханова В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

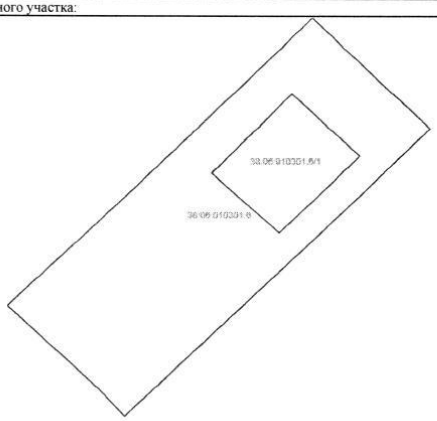
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.12.2017			
Кадастровый номер:		**38:06:010301:6**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА		Апханова В. А.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Федеральное государственное учреждение "Земельная кадастровая палата" по Иркутской области Иркутский районный отдел

Наименование органа (организации), осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

"7" апреля 2004 г. № 44/04-4-101146

В. I

1	Кадастровый номер 38:06:010301:0006			2	Лист № 1	3	Всего листов 4	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера							
5	Наименование участка: Землепользование (землевладение)			6				
7	Местоположение: Иркутская обл.; р. Иркутский, п.Изумрудный , ул.Спортивная , 28							
	Категория земель:							
8								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-----	весь	-----	-----	-----	-----	-----	-----
9	Разрешенное использование /назначение/: Под жилую застройку (Индивидуальную)							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ -----							
11	Площадь: 900 кв.м	12	Нормативная цена: 23625 руб	13	Ставка земельного налога: -----	14	Базовая ставка арендной платы: -----	
15	Сведения о правах: Индивид.частная собственность Иоганзон Борис Сергеевич Паспорт гражданина РФ № 100370 серия 25 03 от 18.05.2002 выдан Кировским РОВД г.Иркутска							
16	Особые отметки: План изготовлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Площадь земельного участка соответствует материалам межевания							
17	Цель предоставления выписки: В соответствии с заявлением для совершения сделки							
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ: У-2001-4-1037					
		18.2	Номера образованных участков: -----					
		18.3	Номера ликвидируемых участков: -----					

Начальник отдела по Иркутскому району ФГУ ЗКП по Иркутской области — Должность

М.П.

подпись

/ Пиянов Н.А. /

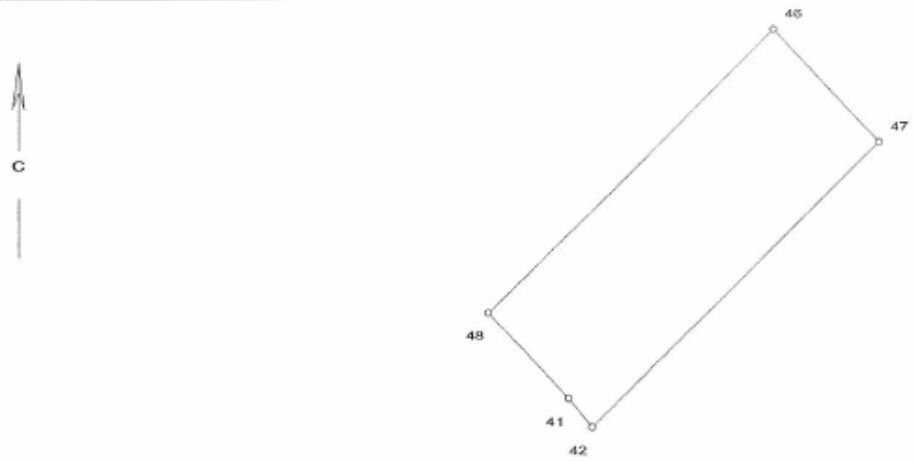
Фамилия И.О.

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка) государственного земельного кадастра) В.2

1	Кадастровый номер 38:06:010301:0006	2	Лист № 2

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка



Копия верна
2008 г.

4 Масштаб 1:700

Начальник отдела по Иркутскому району ФГУ ЗКП по Иркутской области / Н. А. Пизанов /

Должность М.П. подпись, дата Фамилия И.О.

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра) В.3

1 Кадастровый номер 38:06:010301:0006 | 2 | Лист № 3

3 Сведения о сформированных частях и обременениях

№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед.изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	/ 1	136,1 кв.м	Недвижимость: строение

КОПИЯ ВЕРНА 2008 г. ЕРОХИНА Т.В.

Начальник отдела по Иркутскому району ФГУ ЗКП по Иркутской
Должность

М.П. (Отдел по Иркутскому району)

подпись, дата

/ Н. А. Пизанов /
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка государственного земельного кадастра) В.4

1	Кадастровый номер 38:06:010301:0006	2	Лист № 4
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка	Учетный кадастровый номер	/1

КОПИЯ ВЕРНА
2003 г
ЕРОХИНА Т.В.

4	Масштаб 1:700

Начальник отдела по Иркутскому району ФГУ ЗКП по Иркутской области — Должность

М.П. — подпись, дата

07.04.2004 /Пизанов Н.А./ — Фамилия И.О.

К Постановлению Администрации Иркутского района № 622 от 11.10.1994 г.
К Постановлению Главы Иркутского района № 1168 от 30.05.2001г.

ПЛАН УЧАСТКА

В-2001-1-2072

38:06:010301:0006

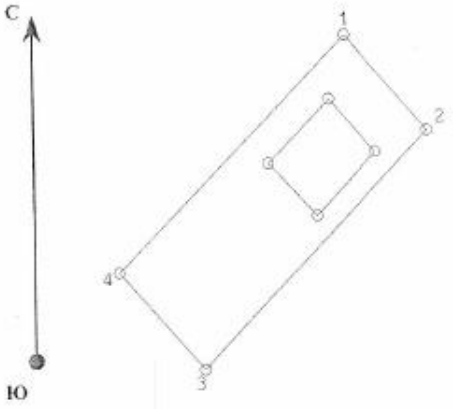
Иркутская область, Иркутский район Марковский поселковый округ

п. Изумрудный, ул. Спортивная, № 28.

Общая площадь: 900 кв. м.

Основное назначение земель: *Земли поселений.*
Цель предоставления участка: *Для индивидуального жилищного строительства.*
Ограничения в использовании земель: *Ограничений в использовании земель нет.*
Обременения правами других лиц: *Участок не обременён правами других лиц.*

Масштаб 1: 1000



Описание смежеств:

От 1 до 2 - *земли общего пользования.*
От 2 до 3 - *земли уч. № 30 по ул. Спортивная.*
От 3 до 4 - *земли уч. № 35 по ул. Центральная.*
От 4 до 1 - *земли уч. № 26 по ул. Спортивная.*

По состоянию на 22.01.2002г. изменений в плане нет.
Руководитель комитета В.Е.Лесницкий

№ угла	X	Y	Дир. Угол	Сторона
1			136 08 52.7	18.60
2			226 08 51.4	48.37
3			316 08 52.7	18.60
4			46 08 51.4	48.37
1				

КОПИЯ ВЕРНА 2006 г. ЕРОХИНА Т.В.

Руководитель Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Иркутского района Лесницкий В.Е.

14 декабря 2001 г.

План составлен по материалам полевых измерений, выполненных геодезистом Лысенко В.С.

Составила: Коровина Е.В.

14 декабря 2001 г.

Прошнуровано, пронумеровано

Всего 48 (сорок восемь) листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.