

664081, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239 В, оф. 308
т./ф.: (3952) 28-14-06, 28-14-07, 28-14-08
e-mail: office@sibval.ru, www.sibval.ru

СИБВЭЛ



Оценочный центр

ОТЧЕТ № 46-15/6Д

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Заказчик: ЗАО УК «Инвестиционный стандарт», Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Атлант – региональная
недвижимость»

Оценщик: ООО ОЦ «СибВэл»

Дата оценки: 04.03.2016 г.

Дата отчета: 04.03.2016 г.

Всего экземпляров: 2

Иркутск, 2016



ООО Оценочный центр
«СибВэл»

664081, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239 В, оф.308, e-mail: office@sibval.ru

«04» марта 2016 г.

Операционному директору
ЗАО УК «Инвестиционный стандарт»,
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Атлант –
региональная недвижимость»
г-же Алешиной Е.В.

Сопроводительное письмо

Уважаемый Елена Викторовна!

В соответствии с Вашим запросом специалистом ООО ОЦ «СибВэл» была произведена оценка **рыночной стоимости** недвижимого имущества, расположенного по адресу: Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкрн. Красный ключ, 66.

Оценка произведена по состоянию на **04 марта 2016 года** для целей обязательной оценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, основаны на предоставленных Заказчиком документах, расчетах и иной информации, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федеральным стандартом оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Стандартами оценки РОО.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета. Обращаем Ваше внимание, что отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Полученные результаты носят рекомендательный характер.

Расчет стоимости был произведен только для указанных целей, любое использование результатов расчета рыночной стоимости имущества в других целях (полностью или по отдельным объектам) не отражает точку зрения оценщика.

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** недвижимого имущества, расположенного по адресу: Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкрн. Красный ключ, 66, по состоянию на **04 марта 2016 года**, составляет с учетом НДС-18%:

31 781 000

(Тридцать один миллион семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

без учета НДС-18%:

27 154 085

(Двадцать семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи восемьдесят пять) рублей.

Благодарим за возможность оказать Вам наши услуги. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчету или мы можем далее быть Вам полезны, обращайтесь к нам по тел. 28-14-06, 28-14-07.

Генеральный директор
ООО ОЦ «СибВэл»



Т.И. Бабкина

Содержание

Сопроводительное письмо

I.	Основные факты и выводы.....	4
II.	Задание на оценку.....	4
III.	Сведения о заказчике и об оценщике	5
IV.	Принятые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	6
V.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
VI.	Сертификация работы оценщика	7
VII.	Основные определения и понятия	8
VIII.	Источники информации и проведенные исследования.....	10
	8.1. Проведенные исследования.....	10
	8.2. Информация о ситуации на рынке.....	10
IX.	Описание объекта оценки.....	11
	9.1. Описание правового статуса объекта оценки.....	11
	9.2. Перечень документов, используемых при проведении оценки, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки	11
	9.3. Местоположение объекта оценки.....	12
	9.4. Описание объекта оценки.....	15
X.	Анализ рынка.....	24
XI.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	25
	11.1. Определение наилучшего использования земельного участка как вакантного	25
	11.2. Определение наилучшего использования земельного участка как улучшенного ...	26
XII.	Процесс оценки	28
	12.1. Затратный подход.....	29
	12.2. Сравнительный подход.....	45
	12.3. Доходный подход	46
XIII.	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости.....	47
	13.1. Согласование результатов	47
XIV.	Итоговое заключение.....	49
XV.	Литература.....	50
	15.1 Стандарты.....	50
	15.2 Специальная литература	50

Приложение 1 – Документы Оценщика

Приложение 2 – Документы Заказчика

Приложение 3 – Источники информации

I. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 46 от 03.03.2015 г. Задание на оценку № бот 29.12.2015г.	
Местоположение объекта оценки	Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкрн. Красный ключ, 66	
Оцениваемый объект	Недвижимое имущество	
Полученные результаты, руб., с учетом НДС-18%	<i>Затратный подход</i>	31 782 465
	<i>Сравнительный подход</i>	Не применялся
	<i>Доходный подход</i>	Не применялся
Итоговая величина, руб., с учетом НДС-18%	31 781 000	

II. Задание на оценку

Объект оценки: имущество в составе:

№	Наименование объекта недвижимости	Адрес
1	Гостевой домик, нежилое здание, литер В, площадь 68,2 кв.м., 2-этажный, литера В. Кадастровый номер: 38:25:020106:966	Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкрн. Красный ключ, 66
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:967	
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:969.	
4	Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:973.	
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1024,00 (одна тысяча двадцать четыре) кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:0009	
6	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844 (право аренды)	

Вид стоимости: рыночная.

Имущественные права на объект оценки: право собственности, право аренды.

Ограничения (обременения) прав: доверительное управление.

Цель оценки: определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: для обязательной оценки чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».

Дата оценки: 04 марта 2016 года.

Срок проведения оценки: с 29 февраля по 04 марта 2016 года.

Дата составления отчета: 04 марта 2016 года.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

- результаты оценки действительны в месте оценки и на дату оценки;
- результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

III. Сведения о заказчике и об оценщике

ЗАКАЗЧИК	Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
	Полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Инвестиционный стандарт», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Атлант – региональная недвижимость»
	ОГРН, дата присвоения	1077760004090, 11.09.2007г.
	Место нахождения	111123, г. Москва, Электродный проезд, д. 6, стр. 1, офис № 24
ОЦЕНЩИК и компания, с которой заключен трудовой договор	<p>Неделькин Денис Игоревич, оценщик Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 27.01.2011 г. за регистрационным № 007138. <i>Дипломы о высшем образовании:</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Байкальский государственный университет экономики и права ВСГ 0653713 от 30.06.2007 г., по специальности «Экономика и управление на предприятии «Строительство», квалификация «Экономист-менеджер». <i>Дипломы о профессиональной переподготовке:</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Центр Профессионального образования Байкальского Государственного Университета Экономики и Права ПП №917779 от 23.12.2008 г., «Оценка стоимости недвижимости». ➤ Центр Профессионального образования Байкальского Государственного Университета Экономики и Права ПП №917813 от 30.06.2009г., «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». <i>Свидетельство о повышении квалификации:</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Институт повышения квалификации ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», период обучения с 14.01.2012г. по 20.06.2012 г., программа «Оценочная деятельность», 104 часа. Полис страхования ответственности оценщика № 922/962442751 от 29.07.2015г. СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» со сроком на 1 год с 29.07.2015г. по 28.07.2016г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет. Место нахождения оценщика: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239В, офис 308. Бабкина Татьяна Ивановна, оценщик Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 28.02.2008г. за регистрационным № 00438. <i>Дипломы о высшем образовании:</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Иркутский институт народного хозяйства РВ №451688 от 30.07.1988, по специальности «Экономика и планирование материально-технического снабжения», квалификация «Экономист». <i>Дипломы о профессиональной переподготовке:</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Учебно-методический центр Иркутской государственной экономической академии ПП №193852 от 03.04.2002г., по программе: «Оценка бизнеса (предприятия)». <i>Свидетельство о повышении квалификации:</i> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Институт повышения квалификации ФГБОУ ВПО «Байкальский государственный университет экономики и права», период обучения с 01.09.2012г. по 25.12.2012 г., программа «Оценочная деятельность», 104 часа. Полис страхования ответственности оценщика № 922/979783708 от 01.10.2015 г. АО Страховая компания СПАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» со сроком на 1 год с 10.10.2015г. по 09.10.2016г. Общая страховая сумма: 5 000 000 рублей. Стаж работы в области оценки – 14 лет. Место нахождения оценщика: г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, 239В, офис 308.</p>	
	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
	Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Оценочный центр «СибВэл»
	ОГРН, дата присвоения	1023801005722, 06.08.2002г.
	Страховой полис	Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №ОК10-140371926_/1 от 14.03.2014г. ОАО Страховая компания «Альянс» со сроком на один год с 16.03.2014г. по 15.03.2015г. Общая страховая сумма: 100 000 000 рублей.
	Место нахождения	664081, Иркутская область, г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта, д.239В, офис 308.

IV. Принятые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации;
- предполагается, что данные о площадях, размерах и технических характеристиках объектов, представленных оценщику, являются достоверными;
- оценщик не несет ответственности за оценку состояния объектов, за дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающие влияние на объект оценки;
- мнение оценщика действительно только на дату оценки. Дата оценки определена по состоянию на **04 марта 2016 г.** Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта;
- настоящий отчет действителен только в полном объеме, любое использование отдельных частей отчета не отражает точку зрения оценщика;
- заключение о рыночной стоимости действительно для каждого объекта только в комплексе. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не отражают экономические отношения на рынке;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки;
- оценщик не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком;
- согласно договору об оценке, от оценщика не требуется проведение дополнительных работ, если только не будут заключены иные договоры;
- публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

V. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Таблица 5.1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297	Статья 15 Федерального закона РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298	
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611	
ССО РОО 1-01-2010.	Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)	УТВЕРЖДЕНЫ решением Совета РОО от «18» декабря 2009г., протокол №284.	
ССО РОО 2-01-2010.	Рыночная стоимость как база оценки	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ	
ССО РОО 2-02-2010.	Составление отчета об оценке	ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
ССО РОО 2-05-2010	Оценка стоимости недвижимого имущества	Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»	

VI. Сертификация работы оценщика

Я, оценщик, выполнивший данную работу, подтверждаю на основании своих знаний и убеждений, что:

– утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;

– анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются моими личными, независимыми и профессиональными анализом, мнением и заключением (копия профессионального сертификата оценщика прилагается);

– у меня не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также у меня отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по Договору об оценке) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

– оплата моих услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;

– анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки №1-3, 7.

VII. Основные определения и понятия

Определения и понятия в соответствии с ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости».

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 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.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных [статьей 24.19](#) Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

VIII. Источники информации и проведенные исследования

8.1. Проведенные исследования

При выполнении настоящей работы был проведен анализ данных по предлагаемым к продаже сопоставимым объектам. В ходе оценки использовались предложения по продаже подобных объектов в сети Internet и другие. Использовались личные архивы оценщика.

8.2. Информация о ситуации на рынке

Информация о ситуации на рынке недвижимости получена из различных источников. При выполнении настоящей работы был проведен анализ данных по предлагаемым к продаже сопоставимым объектам. В ходе оценки использовались предложения по продаже недвижимости, опубликованные в СМИ (периодические издания «Из рук в руки», Газета «Дело» и др.). Использовались личные архивы Оценщика.

Интернет источники

- <http://realty.irk.ru/>
- <http://dom-irk.ru/>
- <http://avito.ru>
- <http://www.realtyvision.ru>
- и другие.

IX. Описание объекта оценки

9.1. Описание правового статуса объекта оценки

Оценивалось право собственности.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:
Статья 209. Содержание права собственности:

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.

Субъект права:

Собственники инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Атлант – региональная недвижимость».

Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление.

Учитывая цель настоящей оценки, а также предполагаемое использование результатов, существующие ограничения (обременения) права в расчете рыночной стоимости объектов оценки не учитывались.

9.2. Перечень документов, используемых при проведении оценки, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

Таблица 9.1

№	Наименование объекта недвижимости	Наименование документа
1	Гостевой домик, нежилое здание, литер В, площадь 68,2 кв.м., 2-этажный, литера В. Кадастровый номер: 38:25:020106:966	<ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ 653214 от 28.11.2014г. Технический паспорт от 22.03.2007 г. Кадастровый паспорт от 30.08.2013 г.
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:967	<ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ 653243 от 28.11.2014г. Технический паспорт от 17.03.2008 г. Кадастровый паспорт от 03.09.2013 г.
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:969.	<ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ 653241 от 28.11.2014г. Технический паспорт от 17.03.2008 г. Кадастровый паспорт от 03.09.2013 г.
4	Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:973.	<ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ 653242 от 28.11.2014г. Технический паспорт от 22.03.2007 г.
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1024,00 (одна тысяча двадцать четыре) кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:0009	<ul style="list-style-type: none"> Свидетельство о государственной регистрации права 38 АЕ 653244 от 28.11.2014г. Кадастровый паспорт земельного участка №3800/601/15-113037 от 23.02.2015г.
6	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844 (право аренды)	<ul style="list-style-type: none"> Кадастровый паспорт земельного участка №63/08-2249 от 16.06.2008 г. Договор аренды земельного участка №53 от 01.07.2008 г. Договор о присоединении от 25.03.2011 г.

9.3. Местоположение объекта оценки.

Иркутская область.

В современных границах Иркутская область существует с 1937 года и занимает площадь около 770 тысяч квадратных километров (4,5% территории России) при плотности населения 3,6 человека на один квадратный километр (1,9% населения России). Практически 80 % жителей Приангарья сосредоточено в городах. Область разделена на 33 административных района, имеет в своем составе 14 городов областного подчинения и 8 – районного. Протяженность с севера на юг – 1500 километров, с запада на восток – 1300 километров¹.

Иркутская область расположена в центре Сибири.

По площади территории (774,8 тыс.кв.км.) область занимает 6 место среди 20-ти регионов Сибири, по плотности населения - 8 место.

По числу жителей область уступает в Сибири только Тюменской области, Красноярскому краю и Кемеровской области.

Иркутская область входит в состав Сибирского федерального округа Российской Федерации и расположена в южной части Восточной Сибири. Общая площадь территории области - 774,8 тыс. кв. км, что составляет 4,6% от территории России.

От 160 до 180 дней в году держится устойчивая температура ниже 0оС. Зима холодная (температура января по области от -17оС до -33оС), лето жаркое и сухое в первой половине (температура июля от +17оС до +33оС), во второй половине дождливое.

Население области составляет 2513,8 тыс.чел. (на 01.01.2007г.). В состав области входят 33 муниципальных района, 9 городских округов, 67 городских поселений, 365 сельских поселений. Основная часть населения области (79 %) проживает в городской местности.

Иркутская область богата полезными ископаемыми. Главными минеральными ресурсами являются углеводородное сырье, золото, слюда, железо, бурый и каменный уголь, поваренная соль. Область богата месторождениями нерудного сырья для черной металлургии.

Иркутская область имеет достаточно разветвленную и развитую транспортную инфраструктуру, представленную различными видами транспорта.

Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железно-дорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.

Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населенных пунктов области. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет более 12 тыс. км.

По территории области протекают крупнейшие судоходные реки - Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10% общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лена - Киренск и Осетрово (Усть-Кут), через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северный морской порт Тикси.

Воздушные перевозки, в том числе и международные, осуществляются, в основном, двумя аэропортами, расположенными в городах Иркутск и Братск.²

¹ По информации Регионального портала администрации города Иркутска (<http://www1.irkutsk.ru/?rubr=3>)

² По информации сайта администрации Иркутской области (<http://www.govirk.ru/qa/1.0.html>)

Город Байкальск.

Город районного подчинения в Слюдянском районе Иркутской области. Город расположен на южном берегу озера Байкал, в 147 км к югу от Иркутска. Численность населения составляет порядка 16800 человек.

Город состоит из четырех микрорайонов:

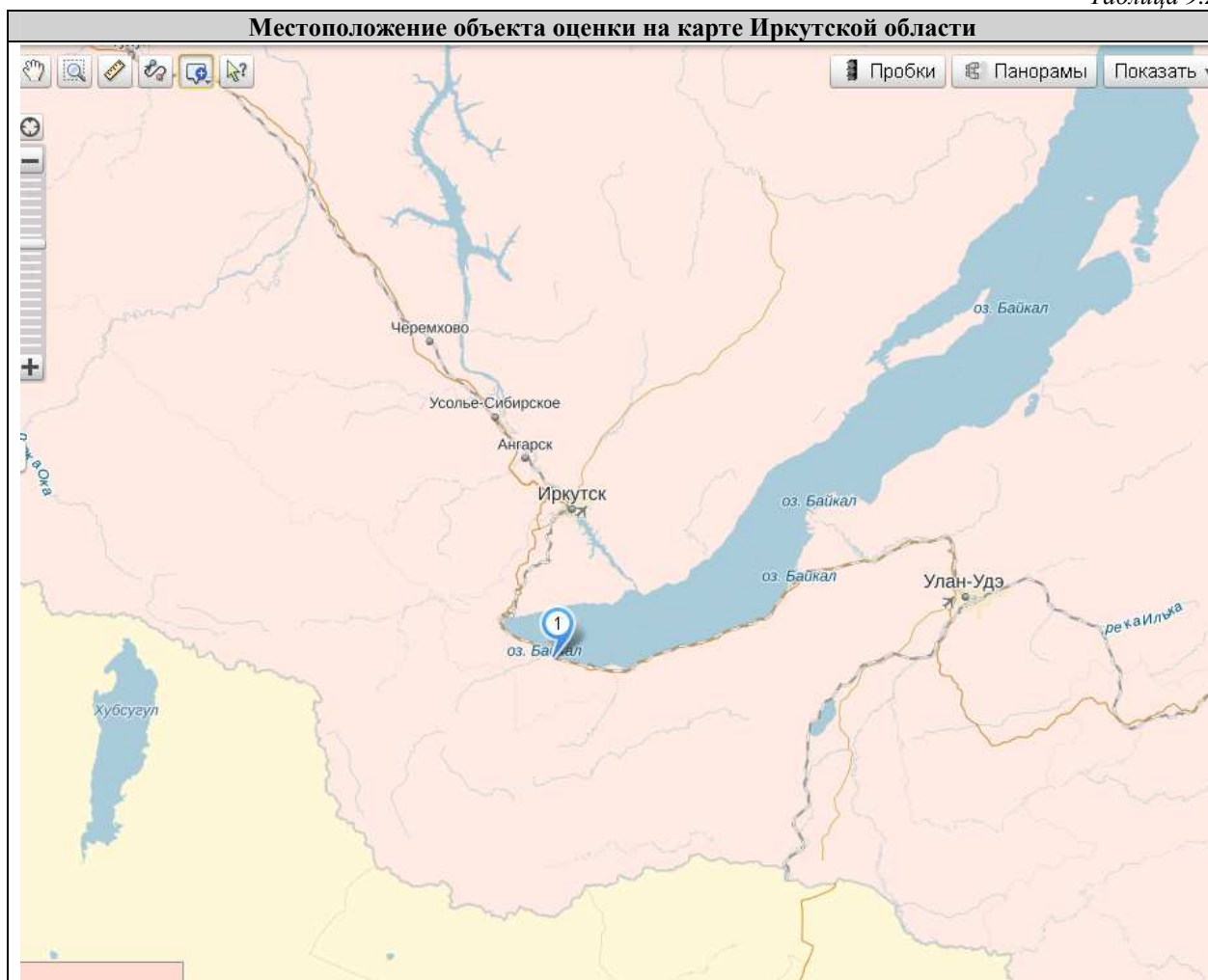
1. м-н Гагарина
2. м-н Южный
3. м-н Строителей (или как его еще называют «Поселок»)
4. м-н Красный Ключ

Через город проходит ветка Восточно-сибирской Железной Дороги, есть станция под названием «Байкальск».

Районный центр - г. Слюдянка расположен в 40 км по автомобильной трассе (М55) и железной дороге от г. Байкальска.

Город специализировался на производстве целлюлозы (ОАО «Байкальский целлюлозно-бумажный комбинат») на данный момент деятельность предприятия приостановлена. И вряд ли вновь будет возобновлена. В будущем планируется развитие туристической деятельности на побережье озера Байкал, ведь город находится в 500 метрах от берега.³

Таблица 9.2

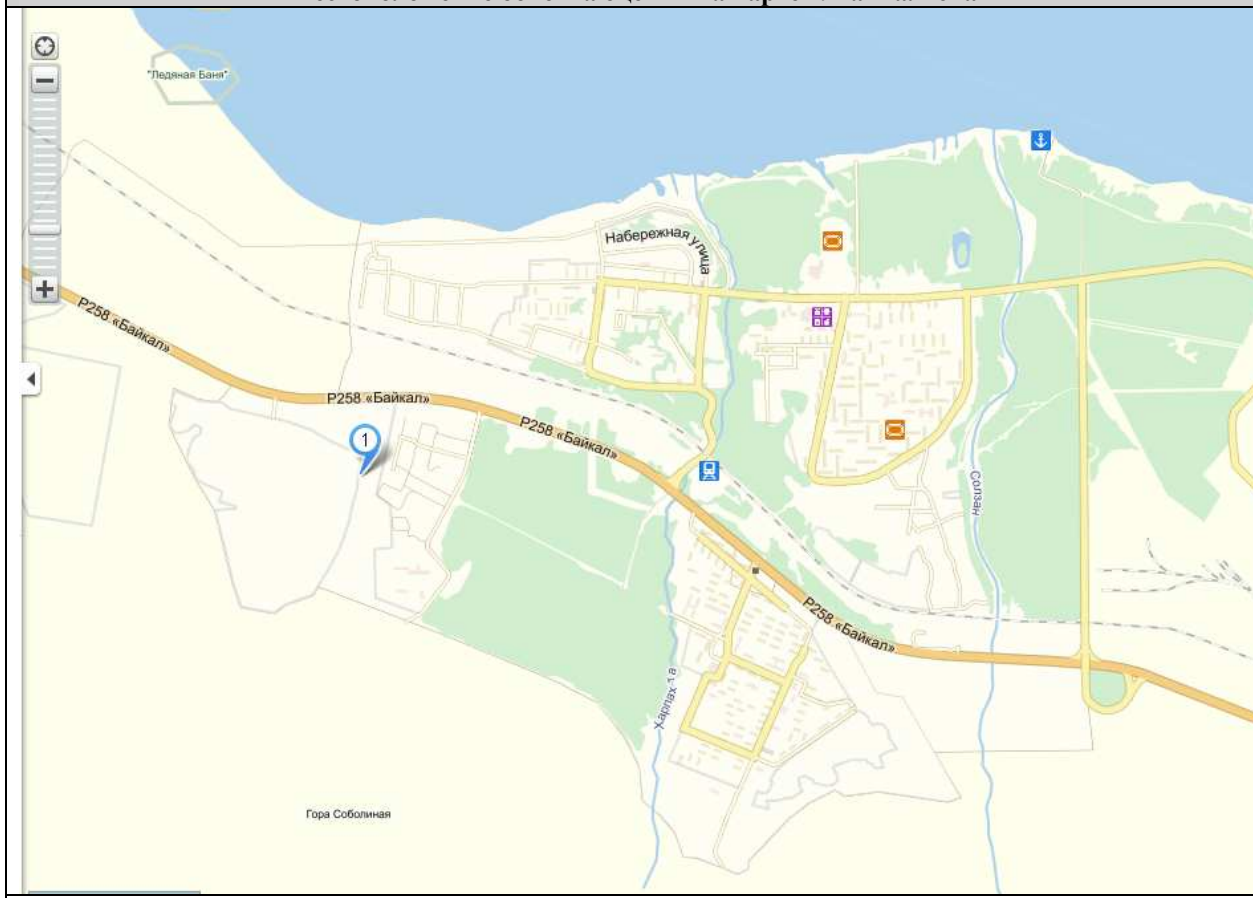


³ <http://gorodbaikalsk.ru/o-gorode/o-gorode.html>

Местоположение объекта оценки на карте Слюдянского района



Местоположение объекта оценки на карте г. Байкальска



9.4. Описание объекта оценки

Таблица 9.3

№	Наименование объекта недвижимости	Адрес
1	Гостевой домик, нежилое здание, литер В, площадь 68,2 кв.м., 2-этажный, литера В. Кадастровый номер: 38:25:020106:966	Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкрн. Красный клоч, 6б
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:967	
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:969.	
4	Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:973.	
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1024,00 (одна тысяча двадцать четыре) кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:0009	
6	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844 (право аренды)	

Гостевой домик, площадь 68,2 кв.м., литера В.

Таблица 9.4

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения			
1	Тип постройки	Нежилое		
2	Использование	По назначению		
3	Кадастровый номер	38:25:020106:966		
4	Год постройки	2007		
5	Группа капитальности	4		
6	Вид внутренней отделки	«Простой»		
7	Объемно - планировочные и функциональные параметры:	S по наружному обмеру, кв.м.	h, м.	V, м3.
В	Гостевой домик	109,2	5,0	546
8	Преобладающий материал:	Параметры		Состояние
-	Фундаменты	Бетонный ленточный		Хорошее
-	Стены и их наружная отделка	Бревенчатые		Хорошее
-	Перегородки	Бревенчатые		Хорошее
-	Перекрытия	Чердачные	Деревянные утепленные	Хорошее
		Междуэтажные	-	-
		Надподвальные	-	-
-	Крыша	Ондулин по деревянной обрешетке		Хорошее
-	Полы	Дощатые по лагам		Хорошее
-	Проемы:	Оконные	Пластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные	Филенчатые	Хорошее
-	Внутренняя отделка	Обшивка стен и потолков рейкой		Хорошее
9	Район сейсмичности	9 баллов		-
10	Наличие инженерного обеспечения			
-	отопление	Электробойлер		Хорошее
-	вентиляция	Есть		Хорошее
-	электричество	От городских сетей		Хорошее
-	канализация	Сброс в ГС		Хорошее
-	водопровод	Центральный		Хорошее

Фотографии объекта оценки



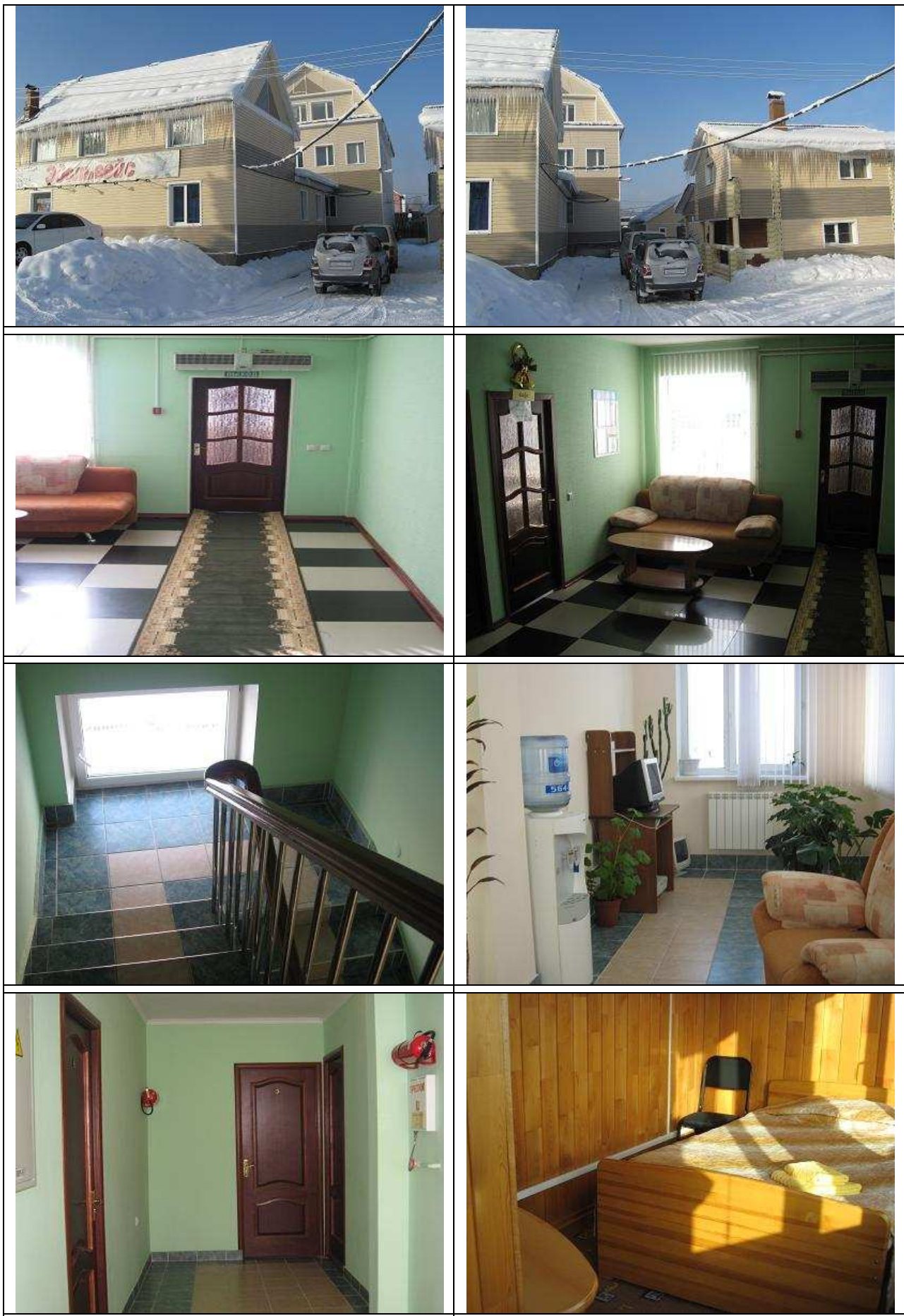
Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общая площадью 550,10 кв.м.

Таблица 9.5

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения			
1	Тип постройки		Нежилое	
2	Использование		По назначению	
3	Кадастровый номер		38:25:020106:967	
4	Год постройки		2005	
5	Группа капитальности		3	
6	Вид внутренней отделки		«Простой»	
7	Объемно - планировочные и функциональные параметры:	S по наружному обмеру, кв.м.	Н, м.	V, м3.
А	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом	243,3	3,05	742
		194,3	3,00	583
		138,0	2,80	386
-	Подземная часть	178,5	3,00	536
	Итого:	754,1		2 247
8	Преобладающий материал:		Параметры	Состояние
-	Фундаменты		Сборный железобетонный	Хорошее
-	Стены и их наружная отделка		Кирпичные, брусчатые	Хорошее
-	Перегородки		Бревенчатые	Хорошее
-	Перекрытия	Чердачные	Деревянные	Хорошее
		Междуэтажные	Ж/б плиты	Хорошее
		Надподвальные	Ж/б плиты	Хорошее
-	Крыша		Ондулин	Хорошее
-	Полы		Дощатые, плитка	Хорошее
-	Проемы:	Оконные	Пластиковые стеклопакеты	Хорошее
		Дверные	Филенчатые	Хорошее
-	Внутренняя отделка		ГВЛ, обои, покраска, плитка	Хорошее
9	Район сейсмичности		9 баллов	-
10	Наличие инженерного обеспечения			
-	отопление		Электробойлер	Хорошее
-	вентиляция		Есть	Хорошее
-	электричество		От городских сетей	Хорошее
-	канализация		Сброс в ГС	Хорошее
-	водопровод		Центральный	Хорошее
-	Горячее водоснабжение		Автономное	Хорошее

Фотографии объекта оценки







Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м.

Таблица 9.6

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения		
1	Тип постройки		Нежилое
2	Использование		По назначению
3	Кадастровый номер		38:25:020106:969
4	Год постройки		2005
5	Группа капитальности		4
6	Вид внутренней отделки		«Простой»
7	Объемно - планировочные и функциональные параметры:		S по наружному обмеру, кв.м.
A1	Нежилое помещение кафе		Н, м.
			V, м3.
	Итого:		708
8	Преобладающий материал:		Параметры
-	Фундаменты		Сборный железобетонный
-	Стены и их наружная отделка		Брусчатые
-	Перегородки		Бревенчатые
-	Перекрытия	Чердачные	Деревянные
		Междуэтажные	Деревянные
		Надподвальные	-
-	Крыша		Ондулин
-	Полы		Дощатые, плитка
-	Проемы:	Оконные	Пластиковые стеклопакеты
		Дверные	Филенчатые
-	Внутренняя отделка		ГВЛ, обои, покраска, плитка
9	Район сейсмичности		9 баллов
10	Наличие инженерного обеспечения		
-	отопление		Электробойлер
-	вентиляция		Есть
-	электричество		От городских сетей
-	канализация		Сброс в ГС
-	водопровод		Центральный
-	Горячее водоснабжение		Автономное

Фотографии объекта оценки



Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м.

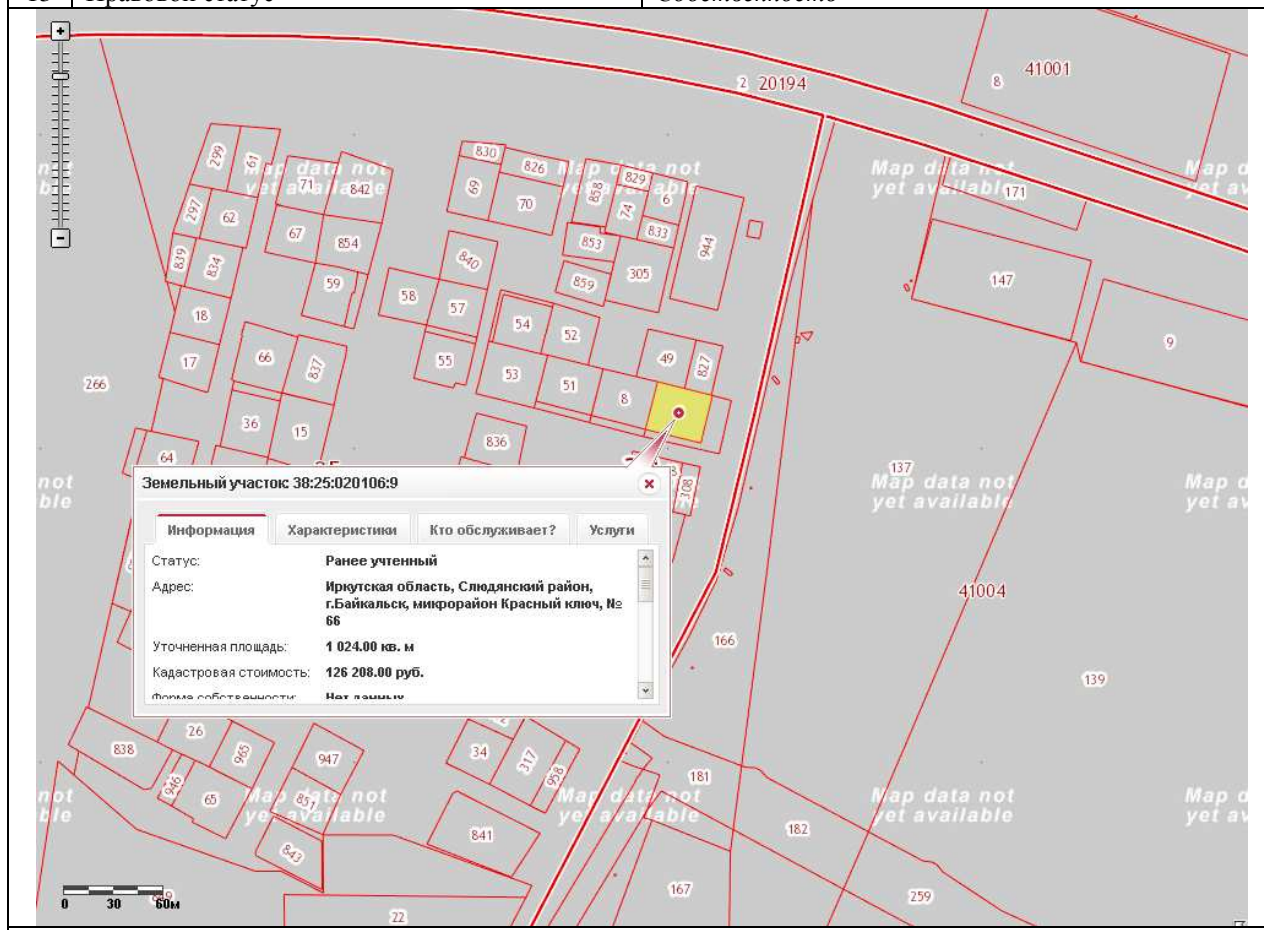
Таблица 9.7

№	Наименование характеристик и параметров здания, ед. измерения				
1	Тип постройки	Нежилое			
2	Использование	По назначению			
3	Кадастровый номер	38:25:020106:973			
4	Год постройки	2007			
5	Группа капитальности	4			
6	Вид внутренней отделки	«Простой»			
7	Объемно - планировочные и функциональные параметры:	S по наружному обмеру, кв.м.	Н, м.	V, м3.	
Б	Баня-сауна	69,0	2,60	179	
8	Преобладающий материал:	Параметры		Состояние	
-	Фундаменты	Бетонный ленточный		Хорошее	
-	Стены и их наружная отделка	Брусчатые		Хорошее	
-	Перегородки	Бревенчатые		Хорошее	
-	Перекрытия	Чердачные	Деревянное утепленное		Хорошее
		Междуэтажные	-		-
		Надподвальные	-		-
-	Крыша	Ондулин		Хорошее	
-	Полы	Дошчатые, плитка		Хорошее	
-	Проемы:	Оконные	Пластиковые стеклопакеты		Хорошее
		Дверные	Филенчатые		Хорошее
-	Внутренняя отделка	Плитка, обшивка рейкой		Хорошее	
9	Район сейсмичности	9 баллов		-	
10	Наличие инженерного обеспечения				
-	отопление	От собственного котла		Хорошее	
-	вентиляция	Есть		Хорошее	
-	электричество	От городских сетей		Хорошее	
-	канализация	Сброс в ГС		Хорошее	
-	водопровод	Центральный		Хорошее	
Фотографии объекта оценки					
					
					

Земельный участок общая площадь 1024,00 кв.м.

Таблица 9.8

№	Характеристика объекта	Описание
1	Кадастровый номер	38:25:020106:0009
2	Площадь участков (кв.м.)	1024,00
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Для эксплуатации гостиничного комплекса
5	Улучшения, расположенные на земельном участке	<ul style="list-style-type: none"> • Гостевой домик, нежилое здание, литер В, площадь 68,2 кв.м., 2-этажный, литера В. • Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м. • Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м. • Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м.
6	Форма	Правильная
7	Топография	Ровный
8	Состояние участка	Застроен
9	Транспортная доступность	Автотранспорт
10	Качество дорог	С асфальтовым покрытием
11	Состояние дорог	Удовлетворительное
12	Доступные инженерные коммуникации	Электро- и водоснабжение
13	Правовой статус	Собственность



Земельный участок, общая площадь 552,00 кв.м.

Таблица 9.9

№	Характеристика объекта	Описание
1	Кадастровый номер	38:25:020106:844
2	Площадь участков (кв.м.)	552,00
3	Категория земель	Земли населенных пунктов
4	Разрешенное использование	Для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса
5	Улучшения, расположенные на земельном участке	нет
6	Форма	Неправильная
7	Топография	Ровный
8	Состояние участка	Незастроенный
9	Транспортная доступность	Главная дорога
10	Качество дорог	С твердым покрытием
11	Состояние дорог	Удовлетворительное
12	Доступные инженерные коммуникации	Электричество, водопровод
13	Правовой статус	Аренда до 01.07.2057г.



Х. Анализ рынка

Рынок недвижимости Байкальска можно охарактеризовать как формирующийся. Риэлтерские фирмы имеют узкую специализацию (в основном, купля-продажа квартир), отсутствуют специализированные издания, дающие аналитические обзоры по состоянию и развитию рынка недвижимости, посвященные предложениям на рынке, анализу цен реальных сделок на отдельные типы недвижимости и на недвижимость, находящуюся в разных районах. Это свидетельствует о невысокой активности рынка.

Рынок недвижимости частично сформировался по следующим направлениям (убывание идет по степени развитости сегмента рынка): квартиры, дома, гаражи, торговые помещения, производственные площади, административные и офисные помещения.

О неразвитости рынка недвижимости в городе говорит незначительное присутствие в нем таких сегментов, как рынок аренды нежилых помещений (промышленных, складских, торговых и офисных); отсутствует информация по продажам земельных участков, информация о продажах и предложениях производственно-складских зданий и сооружений и магазинов ограничена. О продаже или сдаче в аренду помещений отдельную разрозненную информацию можно найти в частных объявлениях и рубриках, посвященным приватизации КУМИ, местных газет, в бегущей строке на телевидении, еженедельнике КУГИ и Фонда имущества Иркутской области - газете «Дело», порталах в сети интернет. После падения деловой активности в регионе и в целом по России вследствие финансовой нестабильности появились предложения о продаже объектов недвижимости заложенных в финансовых учреждениях.

Как правило, сделки носят единичный характер, информация по ценам заключения сделок купли-продажи является конфиденциальной, уровень договорной цены зависит от множества факторов, так же не подлежащих широкой огласке. Вследствие чего цены предложения на объекты коммерческого назначения в большинстве случаев являются существенно завышенными.

XI. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Большое значение при оценке стоимости объекта, состоящего из земельного участка и построек, придается анализу ННЭИ, во-первых, предположительного вакантного земельного участка и, во-вторых, земельного участка с имеющимися улучшениями.

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ ННЭИ включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

11.1. Определение наилучшего использования земельного участка как вакантного

При оценке земельного участка следует определить вариант его наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), который определяется взаимодействием ряда факторов.

Анализ ННЭИ включает изучение альтернативных вариантов использования (освоения, застройки) земельного участка и выбор оптимального. При этом учитываются перспективность местоположения, состояние рыночного спроса, стоимость застройки, стабильность предполагаемых доходов и т. п.

Анализ земельного участка с имеющимися улучшениями предполагает принятие решения о сносе, модернизации или сохранении имеющихся на земельном участке улучшений в целях обеспечения максимальной доходности объекта.

Вероятное и наиболее доходное использование участка обеспечивает его самую высокую стоимость. Варианты использования должны быть законными, физически допустимыми и экономически эффективными.

Оптимальное использование земли, как вакантной, определяется следующими факторами:

- **Законодательная разрешенность:** рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- **Физическая осуществимость:** рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования объектов.
- **Финансовая осуществимость:** рассмотрение всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования объектов, которые будут давать доход владельцу при планируемых затратах на эксплуатацию оцениваемых объектов.

• Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрим каждый фактор относительно ННЭИ объекта оценки и выделим наиболее доступный и эффективный способ использования.

Таблица 11.1

Фактор	Текущее использование земельного участка	Другое использование
Законодательная разрешенность	Категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса.	
	+	-
Физическая осуществимость	Возможно использование как текущее, так и другое. При этом земельный участок расположен в жилой части города, в непосредственной близости от горнолыжного курорта «Гора Соболиная», поэтому использовать по-другому не представляется возможным.	
	+	-/+
Финансовая осуществимость	Принимая во внимание законодательную разрешенность и физическую осуществимость, текущее использование земельного участка считается наиболее приемлемым.	
	+	-/+
Максимальная эффективность	Принимая во внимание предыдущие факторы, можно сделать вывод, что текущее использование земельного участка по отношению к другому использованию наиболее эффективно.	
	+	-/+
Заключение:	Текущее использование улучшений земельного участка наиболее приемлемо.	

11.2. Определение наилучшего использования земельного участка как улучшенного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) позволяет определить из всего спектра *физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов* использования объекта недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую *прибыльность*.

При этом в основу рассуждений должно быть положено понимание факторов, образующих стоимость. Анализ ННЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них. Цель анализа ННЭИ – сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем ННЭИ может отличаться от существующего использования оцениваемых объектов. В контексте рыночной стоимости ННЭИ – *наиболее вероятное* использование недвижимости, явно следующее из анализа рынка, несмотря на то, что может существовать уникальный инвестиционный проект, не известный Оценщикам, приносящий большую прибыль, чем ННЭИ.

В настоящей оценке анализ ННЭИ направлен на определение наиболее эффективного использования объектов оценки, как земельного участка с уже имеющимися улучшениями (оцениваемыми объектами недвижимости, расположенными на земельном участке). При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе и основывается на 4 критериях, указанных выше, а именно, вариант должен быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

При этом выявляется вариант, который обеспечивает максимальную доходность в долгосрочной перспективе и основывается на следующих критериях:

• Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

• Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования объектов.

• Финансовая осуществимость: рассмотрение всех физически осуществимых и законодательно разрешенных вариантов использования объектов, которые будут давать доход владельцу при планируемых затратах на эксплуатацию оцениваемых объектов.

• Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований объектов будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования объектов оценки, следует провести анализ по критериям, описанным выше. Рассмотрим объект оценки:

Таблица 11.2

Фактор	Использование улучшений в качестве гостиничного комплекса	Другое использование
Законодательная разрешенность	Категория земель: земли поселений, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса.	
	+	-
Физическая осуществимость	Существующие улучшения: нежилые. Данные здания конструктивно подходят только для нежилого использования. Улучшения расположены в непосредственной близости от горнолыжного курорта «Гора Соболиная».	
	+	-/+
Финансовая осуществимость	Принимая во внимание законодательную разрешенность и физическую осуществимость, текущее использование земельного участка как улучшенного считается наиболее приемлемым.	
	+	-/+
Максимальная эффективность	Принимая во внимание предыдущие факторы, можно сделать вывод, что текущее использование улучшений земельного участка по отношению к другому использованию наиболее эффективно.	
	+	-/+
Заключение:	Текущее использование улучшений земельного участка наиболее приемлемо.	

ХII. Процесс оценки

Оценка – это процесс, включающий анализ физических, экономических, социальных и других факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Обычно процесс оценки состоит из подготовительных этапов – для сбора и анализа необходимой информации и окончательного этапа, на котором оценка объекта осуществляется несколькими методами с последующим согласованием полученных результатов.

Процесс оценки включал следующие этапы (Ст. 16 ФСО-1):

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки.
3. Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии зданий и сооружений, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от администрации Заказчика.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

При определении стоимости объектов имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода (Раздел III ФСО-1):

- **Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость;
- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление (написание) отчета об оценке.

12.1. Затратный подход

Расчет Затратным подходом, в данном случае, состоит из четырех этапов:

1. Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих строений;
2. Рассчитываются все виды износа основных фондов (физический, функциональный и внешний) по имеющимся строениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
3. Общая сумма накопленного износа вычитается из восстановительной стоимости (стоимости замещения) строений для получения их остаточной стоимости.
4. Стоимость земли, остаточная стоимость строений складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Первый этап:

Определение восстановительной стоимости строений.

Восстановительная стоимость - расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки и несоответствия, которые имеются у объекта оценки.

Существует четыре основных метода определения восстановительной стоимости в рамках этого подхода:

- ⇒ сравнительной единицы измерения;
- ⇒ модульный;
- ⇒ стоимостной (сметный);
- ⇒ ресурсный.

В настоящем отчете при определении восстановительной стоимости объектов используется **Метод сравнительной единицы.** Данный выбор объясняется достаточностью информации для этого метода (Техническая документация объекта оценки см. Приложение 2). В связи с этим использование других методов не требуется.

Метод сравнительной единицы измерения заключается в умножении скорректированной стоимости выбранной для расчета единицы измерения объекта (может быть кв.м., куб.м., пог.м. и др.) на количество единиц оцениваемого объекта.

В настоящем Отчете для расчета восстановительной стоимости использовалась *стоимость производства*, подразумевающая затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Восстановительная стоимость, исходя из года постройки и назначения объекта, рассчитывалась в соответствии со сборником:

- «Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2008 г.;
- «Жилые здания. Укрупненные показатели стоимости строительства». Серия «Справочник оценщика».— М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2003 г.;

Восстановительная стоимость, определенная сборниками КО-ИНВЕСТ.

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в последовательности:

- а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

- б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- в) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- д) произвести расчёты стоимости объекта.

Восстановительная стоимость определяется по следующей формуле:

$$BC_{2016} = V_{об} * C_{сб} * K_{пл.} * K_{к.отл.} * K_{сейсм.} * K_{рег.клим.} * K_{рег.эк.} * K_{инф.} * П_з, \text{ руб.},$$

где:

$V_{об}$ - строительный объем оцениваемого объекта, м³;

$C_{сб}$ – стоимость строительства единицы строительного объема объекта-аналога, согласно сборника Ко-Инвест (в ценах 2008г. и 2003 г. в зависимости от используемого сборника Ко-Инвест, руб./м³);

$K_{к.отл.}$ - корректирующий коэффициент на отличие в конструктивных элементах;

$K_{пл}$ – поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника;

$K_{сейсм}$ – поправка на сейсмичность;

$K_{рег.клим.}$ - поправка на климатический район;

$K_{рег.эк.}$ – регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.⁴

$K_{инф}$ - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников оценщика КО-ИНВЕСТ.

$$K_{инф.} = \frac{I_o}{I_{спр}}$$

I_o и $I_{спр}$ – рассчитанные к одной и той же базе индексы цен соответственно для j-го периода проведения оценки и для базовой даты уровня цен справочников оценщика КО-ИНВЕСТ.

$П_з$ – прибыль инвестора;

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад предпринимателя, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль предпринимателя отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

Расчет прибыли предпринимателя производился по следующей формуле[11]:

$$ПП = (1 + ((Yk/4) * k/3) + E * (1 + (2 * (Yk/4) * k/3) + ((Yk/4)^2 * (k^2/3))) * (Yk/4) * (k/2),$$

где: ПП – прибыль предпринимателя;

Yk - годовая норма отдачи - равна 15% (ставка по кредитам. Источник: www.sia.ru);

k - планируемый срок строительства - равен 4 кварталам;

E - необходимые первоначальные инвестиции в первый квартал строительства в % от общей суммы - 30%.

Восстановительная стоимость объектов оценки определена в таблице 12.1.

⁴ Ежеквартальный информационно аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». Выпуск 82. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20151026>.

Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта

Таблица 12.1

№	Наименование объекта	№ аналога	Количество измерителя	С _{об.} , руб.	Коэффициент на конструкт. отличия	К площадь.	Крег.клим.	Ксейсм	Переход к 1 кв. 2013	Переход к 1 кв. 2016г.	Прибыль застройщика	Полная восстановительная стоимость, руб., без учета НДС-18%	Полная восстановительная стоимость, руб. с НДС-18%
1	Гостевой домик, площадь 68,2 кв.м.	4.1.4.18	546,00	1 389,26	1,00	1,00	0,961	1,05	3,537	1,164	10,37%	3 478 407	4 104 520
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м.	ОЗ.10.3.084	2 247,00	5 605,00	0,86	1,00	0,935	1,05	1,548	1,164	10,37%	21 153 925	24 961 632
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м.	ОЗ.5.3.021	708,00	4 235,00	1,00	1,00	0,961	1,05	1,548	1,164	10,37%	6 018 833	7 102 223
4	Баня-сауна общая площадь 52 кв.м.	7.4.0.02	179,00	1 505,03	1,00	1,00	0,961	1,05	3,537	1,164	10,37%	1 235 385	1 457 755
Итого:												31 886 550	37 626 129

Второй этап:

Определение износа

Износ - потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания или комбинации этих источников.

Для оценки накопленного износа применяются следующие методы:

- * метод экономического возраста;
- * модифицированный метод экономического возраста;
- * метод сравнения продаж;
- * метод разбивки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический, функциональный и износ внешнего воздействия.

Учитывая рекомендации Е.И.Тарасевича в книге «Оценка недвижимости», воспользуемся методом разбивки, как наиболее подходящим в нашем случае и дающим наиболее точные результаты. Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа, к которым относятся:

- * устранимый физический износ;
- * неустранимый физический износ;
- * устранимый функциональный износ;
- * неустранимый функциональный износ;
- * внешний (экономический) износ.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Методы расчета физического износа зданий следующие:

- Нормативный,
- Стоимостной,
- Метод срока жизни.

Для данного объекта недвижимости был использован нормативный метод расчета физического износа.

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Физический износ объектов недвижимости следует определять по следующей формуле [12]:

$$F_{\phi} = \left[\sum_1^n F_i * L_i \right] : 100,$$

где: F_{ϕ} - физический износ зданий, %

F_i - физический износ i-го конструктивного элемента, %

L_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости i-го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

n – количество конструктивных элементов здании.

Детальное инструментальное обследование состояния несущих конструкций зданий, имеющих физический износ, определяется по ВСН 53-86(р).

Результаты обследований оцениваемого объекта отображены в таблицах 12.2-12.5.

Определение средневзвешенного износа объекта оценки
Гостевой домик, площадь 68,2 кв.м., литера В.

Таблица 12.2

№	Наименование конструктивного элемента К.Э.	Удельный вес К.Э. по УПВС,	Удельный вес каждого К.Э.,	Расчетный удельный вес К.Э.,	Физический износ К.Э., %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение Фз
1	Подземная часть	12	100%	12	10,00	1,20
2	Стены и перегородки	33	100%	33	10,00	3,30
3	Перегородки	3	100%	3	10,00	0,30
4	Перекрытия	7	100%	7	10,00	0,70
5	Кровля	8	100%	8	20,00	1,60
6	Лестницы, балконы, лоджии	1	100%	1	15,00	0,15
7	Окна, двери	9	100%	9	20,00	1,80
8	Полы	8	100%	8	25,00	2,00
9	Отделка	10	100%	10	25,00	2,50
10	Прочее	1	100%	1	20,00	0,20
11	Инженерное оборудование	8	100%	8	20,00	1,60
Итого суммарный		100,00%		100,00%		15,35

Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом общая площадью 550,10 кв.м.

Таблица 12.3

№	Наименование конструктивного элемента К.Э.	Удельный вес К.Э. по УПВС,	Удельный вес каждого К.Э.,	Расчетный удельный вес К.Э.,	Физический износ К.Э., %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение Фз
1	Подземная часть	15	100%	15	15,00	2,25
2	Стены и перегородки	29	100%	29	15,00	4,35
3	Перегородки	2	100%	2	15,00	0,30
4	Перекрытия	5	100%	5	15,00	0,75
5	Кровля	7	100%	7	25,00	1,75
6	Лестницы, балконы, лоджии	1	100%	1	20,00	0,20
7	Окна, двери	4	100%	4	25,00	1,00
8	Полы	6	100%	6	30,00	1,80
9	Отделка	3	100%	3	30,00	0,90
10	Прочее	20	100%	20	35,00	7,00
11	Инженерное оборудование	8	100%	8	25,00	2,00
Итого суммарный		100,00%		100,00%		22,30

Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м.

Таблица 12.4

№	Наименование конструктивного элемента К.Э.	Удельный вес К.Э. по УПВС,	Удельный вес каждого К.Э.,	Расчетный удельный вес К.Э.,	Физический износ К.Э., %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение Фз
1	Подземная часть	15	100%	15	15,00	2,25
2	Стены и перегородки	30	100%	30	15,00	4,50
3	Перегородки	4	100%	4	15,00	0,60
4	Перекрытия	8	100%	8	15,00	1,20
5	Кровля	5	100%	5	25,00	1,25
6	Лестницы, балконы, лоджии	4	100%	4	20,00	0,80
7	Окна, двери	6	100%	6	25,00	1,50
8	Полы	4	100%	4	30,00	1,20
9	Отделка	7	100%	7	30,00	2,10

Отчет № 46-15/6Д об определении рыночной стоимости имущества

№	Наименование конструктивного элемента К.Э.	Удельный вес К.Э. по УПВС,	Удельный вес каждого К.Э.,	Расчетный удельный вес К.Э.,	Физический износ К.Э., %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение Фз
10	Прочее	8	100%	8	30,00	2,40
11	Инженерное оборудование	9	100%	9	25,00	2,25
Итого суммарный		100,00%		100,00%		20,05

Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м.

Таблица 12.5

№	Наименование конструктивного элемента К.Э.	Удельный вес К.Э. по УПВС,	Удельный вес каждого К.Э.,	Расчетный удельный вес К.Э.,	Физический износ К.Э., %	
					по результатам оценки	средневзвешенное значение Фз
1	Подземная часть	14	100%	14	15,00	2,10
2	Стены и перегородки	33	100%	33	15,00	4,95
3	Перегородки	1	100%	1	15,00	0,15
4	Перекрытия	9	100%	9	15,00	1,35
5	Кровля	12	100%	12	20,00	2,40
6	Лестницы, балконы, лоджии	5	100%	5	25,00	1,25
7	Окна, двери	12	100%	12	25,00	3,00
8	Полы	6	100%	6	25,00	1,50
9	Отделка	8	100%	8	25,00	2,00
10	Прочее	14	100%	14	15,00	2,10
11	Инженерное оборудование	33	100%	33	15,00	4,95
Итого суммарный		100,00%		100,00%		18,70

Функциональный износ. Признаки функционального несоответствия в оцениваемом здании – несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустраимый.

Устранимый функциональный износ.

Оценщиком не был установлен фактор устранимого функционального износа.

Неустраимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно - планировочными или конструктивными характеристиками оцениваемого здания относительно современных стандартов строительства. Признаком неустраимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков износа. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия зданий своему назначению.

Оценщиком не было выявлено элементов неустраимого износа.

Внешний (экономический) износ – обесценение объекта, обусловленное негативным, по отношению к объекту оценки, влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустраимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может “самоустраниться” из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Оцениваемый объект расположен в непосредственной близости от горнолыжного курорта «Гора Соболиная». Вышеуказанный курорт пользуется спросом у населения и обеспечивает круглогодичную посещаемость данного района. Фактор местоположения и использование объектов оценки в качестве объектов сферы обслуживания (гостиничный комплекс) увеличивает привлекательность объекта оценки. Учитывая вышесказанное, экономический износ для оцениваемого имущества не назначался.

Третий этап

Расчет стоимости объектов оценки за минусом совокупного износа (таблица 12.6)

Расчет стоимости объекта оценки за минусом износа

Таблица 12.6

№	Наименование	Восстановительная стоимость, руб., с учетом НДС-18%	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС-18%
1	Гостевой домик, площадь 68,2 кв.м.	4 104 520	15,35	0,00	0,00	15,35	3 474 476
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м.	24 961 632	22,30	0,00	0,00	22,30	19 395 188
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м.	7 102 223	20,05	0,00	0,00	20,05	5 678 227
4	Баня-сауна общая площадь 52 кв.м.	1 457 755	18,70	0,00	0,00	18,70	1 185 154
Итого:		37 626 129		-	-	-	29 733 045

Четвертый этап

Определение стоимости земельного участка:

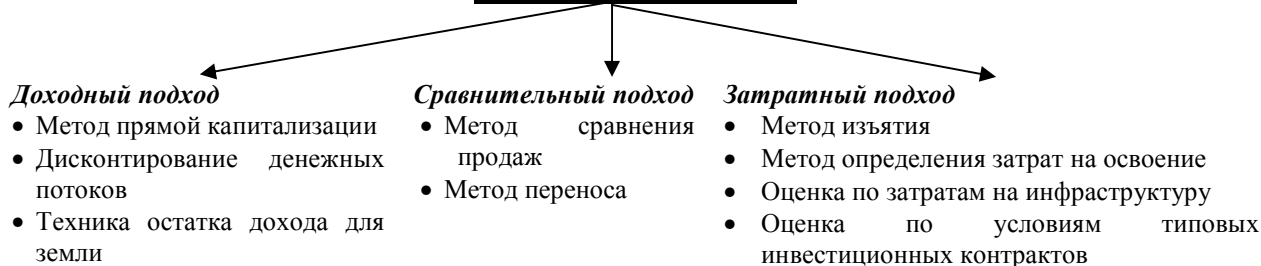
Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную единичного земельного участка.

Целью кадастровой; оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований по оценочным зонам на определенную дату.

Целью единичной оценки является определение рыночной или какой-либо другой стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимым оценщиком в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Кадастровая и единичная оценка земли проводится на основе комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Методы оценки земли



Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится, исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанные разными методами, указывают на несбалансированность земельного рынка.

Определение стоимости земельного участка

Учитывая доступность и достоверность информации, и рынок недвижимости аналогов, был использован сравнительный подход для определения рыночной стоимости земельного участка.

Отказ от использования доходного и затратного подходов

Затратный подход не применяется, потому что земельный участок, как недвижимое имущество, невозможно построить и воспроизвести.

Доходный подход не использовался по причине отсутствия сегмента рынка аренды земельных участков под объектами недвижимости коммерческого назначения. Рынок аренды земельных участков развит под временными сооружениями (павильонами), которые расположены на муниципальных землях или землях принадлежащих крупным организациям, однако использования данных об аренде таких земельных участков оценщик счел необоснованным.

Основными методами оценки объектов недвижимости, используемыми в сравнительном подходе, являются метод прямого сравнения продаж и метод переноса или соотношения.

Для данного случая будет использоваться метод сравнения продаж. Учитывая доступность и достоверность информации был использован именно данный метод в отличии метода переноса. Условие применения метода - наличие информации о ценах предложениях земельных участков, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

Метод сравнения продаж включает в себя 4 этапа:

1-й этап	Анализ рынка - поиск аналогов
2-й этап	Проверка достоверности информации
3-й этап	Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков
4-й этап	Проводится анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины

1-й и 2-й этапы

Оценщиком был произведен анализ продаж по предложениям объектов, аналогичных оцениваемых в г. Байкальске, источником информации выступали агентства недвижимости.

Для подбора аналогов оценщик исходил: из возможности профиля использования, местоположения и из других факторов.

В результате анализа были подобраны три наиболее подходящих объекта, отвечающих требованиям, перечисленным выше (единственное несоответствие в площади, но это потому, что на рынке недвижимости ограниченное количество земельных участков площадью, соответствующей площади объекта оценки).

**Исходная информация для расчета стоимости земельных участков
методом сравнительного анализа продаж**

Таблица 12.7

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки 5	Объект оценки 6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	для эксплуатации гостиничного комплекса	для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса	Для застройки	Для застройки	Для застройки
2	Право	Собственность	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия финансирования, продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
4	Дата предложения	-	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
5	Город	Байкальск	Байкальск	Байкальск	Байкальск	Байкальск
6	Местоположение/ Улица	мкрн. Красный ключ, 66	мкрн. Красный ключ, 66	мкрн. Красный ключ	мкрн. Красный ключ	мкрн. Красный ключ
7	Ограничения	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
8	Наличие технических условий	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
9	Общая площадь, м ²	1 024,00	552,00	1 000	1 800	860
10	Наличие застройки	Да	Нет	Нет	Нет	Нет
11	Дополнительные условия	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
12	Стоимость 1м ² общей площади, руб.	Оценка	Оценка	1 500,00	1 777,78	1 395,35
13	Цена объекта, руб.	Оценка	Оценка	1 500 000	3 200 000	1 200 000
14	Источник информации	-	-	http://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_196958524	https://www.avito.ru/irkutsk/zemelnye_uchastki/uchastok_18_sot_snt_dnp_654069294	http://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.6_sot_izhs_83168400
	Телефон	-	-	8-902-175-67-15	8-914-926-70-33	8-902-1-75-67-15
	Контактное лицо	-	-	-	-	-

3-й этап

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Для выделения элементов и измерения корректировок применяют количественные и качественные методики.

К количественным методикам относят:

- анализ парного набора данных, статистический анализ;
- анализ тенденций и издержек;
- анализ вторичных данных.

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- индивидуальные опросы

В настоящем отчете для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта методом сравнительного анализа продаж использовались следующие корректировки:

Поправка на право собственности – правовой статус объектов-аналогов и объекта оценки № 5 (земельный участок 1024,00 кв.м.) сопоставим, т.е. земельные участки находятся на правах собственности, поправка не применялась.

Поправка на право собственности для объекта оценки № 6 (земельный участок 552,00 кв.м.) определена ниже.

Поправка на торг – Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Ее величина зависит от устойчивости рынка. Беседы с агентствами недвижимости и аналитиками рынка недвижимого имущества позволили выявить тот факт, что по всем аналогам возможно удешевление предложения около 10%.

Поправка на дату продажи – учитывает разницу в цене продажи в зависимости от даты совершения сделки, влияния инфляции и дефляции, изменения в спросе и предложении, т.е. учитывается рост цен на недвижимость, особенно характерный для современного состояния рынка недвижимости. Учитывая, что срок экспозиции земельных участков составляет 5-8 месяца, то поправка равна 1.

Поправка на местоположение – Данная поправка не применялась, поскольку объекты аналоги имеют местоположение, сопоставимое с объектом оценки.

Поправка на ограничение – учитывает различия в ограничениях, установленных для данного участка, что в свою очередь сокращает спектр использования участка. Объекты-аналоги и объект оценки не имеют ограничений, влияющих на снижение стоимости. Поправка не применялась.

Поправка на масштаб – из анализа рынка следует, что при увеличении площади снижается стоимость квадратного метра земельного участка. В связи с тем, что стоимость земельного участка в совокупной стоимости всего объекта недвижимости составляет большую часть, можно предположить, что влияние на масштаб земельного участка сопоставимо влиянию на масштаб улучшения расположенного на нем. Поскольку рынок земельных участков коммерческого назначения ограничен, и проследить изменение стоимости от масштаба корректно затруднительно, воспользуемся формулой степенной зависимости рыночной стоимости от площади, выведенной Е.Е. Яскевичем.⁵ Модифицированный вид данной формулы для расчета поправки имеет следующий вид.

$$П = \left(\frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^{-0.06}$$

⁵ Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб. Е.Е. Яскевич (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>).

Где:

$S_{оц}$ – площадь объекта оценки, кв.м.

$S_{ан}$ – площадь объекта-аналога, кв.м.

Таблица 12.8

Наименование	Объект оценки 5	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	1 024,00	1 000	1 800	860
Значение поправки		99,86 %	103,44%	98,96%
Наименование	Объект оценки 6	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь	552,00	1 000	1 800	860
Значение поправки		103,63 %	107,35%	102,70 %

Поправка на наличие дополнительных условий – дополнительным и важным условием для земель города является наличие коммуникации. По информации продавцов объекты аналоги имеют доступ к коммуникациям и имеют хорошие технические условия на их подключение, корректировка не производилась.

Корректировка цен продажи объектов-аналогов и определение рыночной стоимости земельного участка 1024,00 кв.м.

Таблица 12.9

№	Корректировка	Ед. измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена объектов-аналогов	руб.	1 500 000	3 200 000	1 200 000
2	Площадь объектов аналогов	м ²	1 000	1 800	860
3	Средняя цена 1м ² общей площади объектов-аналогов	руб./м ²	1 500,00	1 777,78	1 395,35
4	Поправка на право собственности		100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректирована цена	руб./м ²	1 500,00	1 777,78	1 395,35
6	Поправка на торг		90,00%	90,00%	90,00%
7	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
8	Поправка на дату продажи		100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
10	Поправка на местоположение		100,00%	100,00%	100,00%
11	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
12	Поправка на ограничение		100,00%	100,00%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
14	Поправка на масштаб		99,86%	103,44%	98,96%
15	Скорректированная цена	руб./м ²	1 348,08	1 655,08	1 242,73
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных условий		100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена	руб./м ²	1 348,08	1 655,08	1 242,73
18	Влияние (вес)	руб./м ²	33,33%	33,33%	33,33%
19	Скорректированная средняя цена 1м ² общей площади объектов-аналогов	руб./м ²	1 415,30		
20	Площадь объекта оценки	кв.м.	1024,00		
21	Стоимость объекта оценки (право собственности)	руб.	1 449 263		

Корректировка цен продажи объектов-аналогов и определение рыночной стоимости земельного участка 552,00 кв.м.

Таблица 12.10

№	Корректировка	Ед. измерения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена объектов-аналогов	руб.	1 500 000	3 200 000	1 200 000
2	Площадь объектов аналогов	м ²	1 000	1 800	860
3	Средняя цена 1м ² общей площади объектов-аналогов	руб./м ²	1 500,00	1 777,78	1 395,35
4	Поправка на право собственности		100,00%	100,00%	100,00%
5	Скорректирована цена	руб./м ²	1 500,00	1 777,78	1 395,35
6	Поправка на торг		90,00%	90,00%	90,00%
7	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
8	Поправка на дату продажи		100,00%	100,00%	100,00%
9	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
10	Поправка на местоположение		100,00%	100,00%	100,00%
11	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
12	Поправка на ограничение		100,00%	100,00%	100,00%
13	Скорректированная цена	руб./м ²	1 350,00	1 600,00	1 255,81
14	Поправка на масштаб		103,63%	107,35%	102,70%
15	Скорректированная цена	руб./м ²	1 399,00	1 717,59	1 289,67
16	Поправка на наличие (отсутствие) дополнительных условий		100,00%	100,00%	100,00%
17	Скорректированная цена	руб./м ²	1 399,00	1 717,59	1 289,67
18	Влияние (вес)	руб./м ²	33,33%	33,33%	33,33%
19	Скорректированная средняя цена 1м ² общей площади объектов-аналогов	руб./м ²	1 468,75		
20	Площадь объекта оценки	кв.м.	552,00		
21	Стоимость объекта оценки (право собственности)	руб.	810 752		

Таким образом, стоимость права собственности на земельные участки равна:

Таблица 12.11

№	Объект оценки	Площадь (кв.м)	Скорректированная средняя стоимость (за 1 кв. м)	Рыночная стоимость, руб. (право собственности)
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1024,00 (одна тысяча двадцать четыре) кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:0009	1024,00	1 415,30	1 449 263
2	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844	552,00	1 468,75	810 752

Поправка на право собственности⁶ – поправка на право собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

⁶ Определена для земельного участка общей площадью 552,00 кв.м.

Учитывая правовое состояние объектов аналогов и объекта оценки, корректировка на права земельного участка будет рассчитана.

Стоимость права аренды (ПА) рассматривается, как текущая стоимость будущих выгод, получаемых Предприятием, арендуящим участок по действующей ставке аренды (Ад) в течение всего срока аренды (n). Стоимость права аренды определяется соотношением следующего вида:

$$ПА = (РС - \frac{Ад - Н}{КК}) \times (1 - (1 + КК)^{-n})$$

РС – рыночная стоимость права собственности земельного участка (без каких-либо обременений), S – площадь земельного участка, Ад– годовая рыночная ставка аренды единицы площади земельного участка, КК – коэффициент капитализации для земли, Н – годовая ставка налога за единицу площади земельного участка, n – срок аренды.

Данный расчет основан на методе капитализации дохода.⁷ Указанную формулу можно условно разделить на две части, что бы объяснить ее смысл.

$РС - \frac{Ад - Н}{КК}$, данное выражение следует из «Метода определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка»⁸, с помощью него можно определить стоимость права аренды, но при условии, что срок аренды неограничен (ни при каких условиях договор аренды не может быть расторгнут), что в реальности практически невозможно. Соответственно, для определения влияния срока аренды требуется вторая часть первичной формулы:

$1 - (1 + КК)^{-n}$, смысл данного выражения заключается в том, что при увеличении n, коэффициент дисконтирования стремится к нулю, соответственно, значение всего выражения при этом стремится к единице, т.е. чем больше срок аренды земельного участка, тем больше рыночная стоимость его права аренды.

В рассматриваемой формуле отсутствует показатель, учитывающий потери от недозагрузки и неплатежей за земельный участок, поскольку расчет ведется для застроенного земельного участка, т.е. востребованного в течение срока жизни строения. Кроме того, предполагается, что помимо земельного налога для собственника отсутствуют какие-либо затраты, необходимые для поддержания земельного участка в состоянии, пригодном для эксплуатации.

Комментарии

- Налог на землю равен 1,5%⁹ от кадастровой стоимости;
- Коэффициент капитализации определен:

1) Безрисковая ставка доходности

Безопасная (безрисковая) процентная ставка дохода, которую можно получить по вкладам в течение установленного периода времени. Инвестор с высокой степенью уверенности знает, что в конце инвестиционного периода инвестированный капитал плюс любые невыплаченные проценты полностью возвратятся к вкладчику. Иными словами, это минимальная надежная компенсация за инвестированный капитал. В качестве безрисковой ставки в практике западной оценки применяется доходность по государственным долгосрочным облигациям. В качестве *безрисковой ставки* была взята доходность по долгосрочным облигациям федерального займа. Безрисковая ставка

⁷ РАСПОРЯЖЕНИЕ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

⁸ Формула 3. А.Н. Фоменко «Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка»(<http://naoik.ru/root/m1>).

⁹https://www.nalog.ru/rn38/yul/organization_pays_taxes/land_tax/

принимается округленно 10,53%¹⁰.

2) Компенсация за риск инвестиций в конкретный объект

Определяется в соответствии с особенностями оцениваемого вида недвижимости и складывается из двух составляющих – а) систематического риска (от 1 до 5%) и б) несистематический риск (до 1%), учитывающих возможности потери потребительной стоимости объекта оценки, как от экономических, институциональных условий, так и от рисков, распространяющихся на все сопоставимые объекты (трещины, разрушения, пожар и т.п.), и связана с размерами страховых отчислений в страховых компаниях высокой категории надежности.

Компенсация за риск инвестиций в оцениваемый объект принята в размере – 1,5 %.

3) Компенсация за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции (в отличие от безрисковых инвестиций), тем более компетентного управления они требуют, и в оценочной практике принимается равным 1-5%. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решение об удержании или продаже активов; однако инвестиционный менеджмент не стоит путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы. Основываясь на анализе деятельности предприятия, компенсация за инвестиционный менеджмент может быть принята в размере - 1%.

4) Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости

Ликвидность показывает, насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства. Учитывая невозможность немедленного возврата вложенных в объект оценки инвестиций, надбавка за низкую ликвидность может быть принята на уровне той прибыли, которую не получит собственник при реализации своего имущества на открытом рынке. Срок экспозиции оцениваемых объектов недвижимости, рассмотренный в анализе рынка, составляет около 6 месяцев. Предполагается, что в течение экспонирования объекта недвижимости, собственник не будет получать чистый операционный доход. Получаемых доходов будет достаточно только на оплату содержания объекта оценки, так как потенциальный арендатор, по мнению оценщика и участников рынка недвижимости, не согласится на рыночные условия аренды ввиду малого срока использования объекта недвижимости и высоких рисков в ходе реализации недвижимого имущества.

Для расчета компенсации за низкую ликвидность будет использована следующая формула:

$$K = R_k - R$$

где

K – компенсация за низкую ликвидность, в процентах;

R_k – ставка капитализации, в процентах;

R – ставка капитализации без учета компенсации за низкую ликвидность, в процентах;

Для того, чтобы рассчитать ставку капитализации с учетом компенсации за низкую ликвидность была выведена следующая формула:

$$R_k = \frac{1}{\frac{1}{R} - \frac{t}{(1 + R_{c.p.})^t}}, \text{ где}$$

t – срок экспозиции, в годах.

¹⁰ Ставка ГКО-ОФЗ. По информации сайта Центрального банка России (www.cbr.ru/hd_base/GKOOFFZ_MR.asp).

Данная формула является упрощенным расчетом ставки капитализации. В этих расчетах предполагается, что чистый операционный доход остается неизменным.

Рассчитываем ставку капитализации с учетом компенсации за низкую ликвидность по формуле $R_k = \frac{ЧОД}{V}$, где V – стоимость объекта недвижимости с учетом потерь, которые возникают при сроке экспозиции, $ЧОД$ – чистый операционный доход; в нашем случае $V = V_n - n$, где V_n – стоимость объекта недвижимости без учета потерь, а n – потери в течение срока экспозиции, равные $n = \frac{ЧОД * t}{(1 + R_{c.p.})^t}$, - смысл этой формулы в

приведении стоимости будущих потерь к настоящей стоимости, как правило, в расчетах используется ставка рефинансирования; где $R_{c.p.}$ – ставка рефинансирования, равная 11,00%.¹¹

$$V_n = \frac{ЧОД}{R}$$

Все полученные равенства подставляем в исходную формулу и получаем

$$R_k = \frac{ЧОД}{\frac{ЧОД}{R} - \frac{ЧОД * t}{(1 + R_{c.p.})^t}}, \text{ далее } R_k = \frac{ЧОД * 1}{ЧОД * \left(\frac{1}{R} - \frac{t}{(1 + R_{c.p.})^t}\right)} \text{ где } ЧОД \text{ сокращается.}$$

$$\text{Следовательно, } R_k = \frac{1}{\frac{1}{R} - \frac{t}{(1 + R_{c.p.})^t}}$$

Применяя формулу, получаем ставку капитализации с учетом компенсации за низкую ликвидность $R_k = \frac{1}{\frac{1}{10,53 + 1,5 + 1} - \frac{0,5}{(1 + 11,00\%)^{0,5}}} = 13,89\%$

Таблица 12.12

Фактор риска	Значение, %
Безрисковая ставка	10,53
Компенсация за риск инвестиций	1,5
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1
Компенсация за низкую ликвидность	0,86%
Итого, ставка капитализации	13,89
Срок экспозиции	0,5
Ставка рефинансирования	11,00

Таблица 12.13

Объект оценки	
Рыночная стоимость, руб./кв.м.	1 469
Арендная плата ¹² , руб./кв.м.	58,56
Налог ¹³ , руб./кв.м.	6,27
Коэффициент капитализации	13,89%
Оставшийся срок аренды ¹⁴ , лет.	41,353
Рыночная стоимость права аренды, 1 кв.м, руб./кв.м., с учетом округления	1 087

¹¹ Сайт Банка России (http://www.cbr.ru/statistics/print.asp?file=credit_statistics/refinancing_rates.htm).

¹² Данный показатель установлен, исходя из договора аренды земельного участка в Приложении 2.

¹³ Определен исходя из кадастровой стоимости кв.м. оцениваемого земельного участка.

¹⁴ Количество дней, поделенное на среднее количество дней в году (365), установленное от даты оценки до даты окончания действия договора аренды земельного участка.

Таблица 12.14

Объект оценки	Площадь (кв.м)	Рыночная стоимость права аренды (за 1 кв. м)	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС-18%
Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844 (право аренды)	552,00	1 087	600 157

Таким образом, стоимость улучшений с учетом стоимости земельных участков составляет:

Таблица 12.15

№	Наименование	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС-18%
1	Гостевой домик, нежилое здание, литер В, площадь 68,2 кв.м., 2-этажный, литера В. Кадастровый номер: 38:25:020106:966.	3 474 476
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:967	19 395 188
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:969.	5 678 227
4	Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:973.	1 185 154
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1024,00 (одна тысяча двадцать четыре) кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:0009	1 449 263 ¹⁵
6	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844 (право аренды)	600 157
Итого:		31 782 465

Заключение о стоимости недвижимого имущества с точки зрения затратного подхода.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, по состоянию на **04 марта 2016 года**, определенная с помощью затратного подхода, составляет, с учетом НДС-18%:

31 782 465

(Тридцать один миллион семьсот восемьдесят две тысячи четыреста шестьдесят пять) рублей.

¹⁵Рыночная стоимость права собственности на земельный участок указана без учета НДС-18% (Статья 146, п.2 НК РФ: объектом налогообложения не признаются операции по реализации земельных участков (долей в них)).

12.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках на момент оценки. Данный подход основывается на *принципе замещения, который основывается на предположении, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.* Согласно ему стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам объектов. В цены совершенных сделок вносятся поправки, компенсирующие отличия между оцениваемым и сравниваемым объектами, и таким образом делается вывод о наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Существует два основных метода сравнительного подхода:

- Метод валового рентного мультипликатора;
- Метод сравнительного анализа продаж.

Анализ рынка недвижимости города Байкальска свидетельствует об отсутствии существенной, достаточной и доступной информации (нет сопоставимых аналогов). В связи с этим, сравнительный подход не применяется для определения рыночной стоимости.

12.3. Доходный подход

Доходный подход определяется как общий способ определения оценочной стоимости объекта, заключающийся в приведении будущих доходов, приносимых объектом, в его текущую стоимость. Т.е. доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект.

Примерами методов, применяемых в рамках доходного подхода, являются: метод капитализации доходов и метод дисконтирования будущих доходов. Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение.

При использовании *метода капитализации* репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов предприятия в его стоимость. Коэффициент капитализации может быть рассчитан на основе ставки дисконта (с вычитанием из ставки дисконта ожидаемых среднегодовых темпов роста денежного потока). Метод капитализации дохода наиболее употребим в условиях стабильной экономической ситуации, характеризующейся равномерными постоянными темпами роста.

Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их равномерных постоянных темпов роста, используются методы дисконтированных денежных потоков, которые основаны на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких временных промежутков. Эти доходы затем пересчитываются в текущую стоимость путем использования ставки дисконта.

Особенностью *методов дисконтированных денежных потоков* и их главным достоинством является то, что они позволяют учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой-либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью цен на готовую продукцию, сырье, материалы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого бизнеса.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Байкальска свидетельствует об отсутствии существенной, достаточной и доступной информации (информации об арендных ставках аналогичного оцениваемому объекту имущества). В связи с этим, доходный подход не применяется для определения рыночной стоимости.

ХIII. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости

13.1. Согласование результатов

Учитывая доступность информации и рынок недвижимости в локальном окружении, для определения рыночной стоимости был использован только затратный подход, поэтому весовой коэффициент принят для данного подхода 100%, а для остальных 0.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении рыночной стоимости (Таблица 13.1).

Таблица 13.1

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	100	0	0
Полнота информации	100	0	0
Способность учитывать предпочтение покупателя и продавца	100	0	0
Способность учитывать местоположение объекта	100	0	0
Способность учитывать затраты на освоение и эксплуатацию.	100	0	0
Весовые показатели достоверности метода оценки	100	0	0

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3,$$

где: V-обоснованная рыночная стоимость объекта.

V_1, V_2, V_3 – стоимость объекта, полученная разными подходами.

Q_1, Q_2, Q_3 – средневзвешенное значение достоверности каждого подхода.

Подставив полученное значение в формулу, получим рыночную стоимость объекта оценки:

Таблица 13.2

№	Наименование объекта оценки	Затратный, руб.	Q1	Сравнительный, руб.	Q2	Доходный, руб.	Q3	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС-18%
1	Гостевой домик, площадь 68,2 кв.м.	3 474 476	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	3 474 476
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м.	19 395 188	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	19 395 188
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м.	5 678 227	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	5 678 227
4	Баня-сауна общая площадь 52 кв.м.	1 185 154	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	1 185 154
5	Земельный участок 1024,00 кв.м.	0	0,00%	1 449 263	100,00%	0	0,00%	1 449 263
6	Земельный участок 552,00 кв.м. (право аренды)	0	0,00%	600 157	100,00%			600 157
Итого:		31 782 465		-				31 782 465

Таблица 13.3

№	Наименование объекта недвижимости	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС-18%	Рыночная стоимость, округленно руб., с учетом НДС-18%
1	Гостевой домик, нежилое здание, литер В, площадь 68,2 кв.м., 2-этажный, литера В. Кадастровый номер: 38:25:020106:966	3 474 476	3 474 000
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:967	19 395 188	19 395 000
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:969.	5 678 227	5 678 000
4	Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:973.	1 185 154	1 185 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1024,00 (одна тысяча двадцать четыре) кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:0009	1 449 263	1 449 000
6	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844 (право аренды)	600 157	600 000
Итого:		31 782 465	31 781 000

Рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на **04 марта 2016 года**, составляет, округленно, с учетом НДС-18%::

31 781 000

(Тридцать один миллион семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

XIV. Итоговое заключение

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объектов, чем и достигается цель оценки.

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение: рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на **04 марта 2016 года**, составляет, округленно, с учетом НДС-18%:

31 781 000

(Тридцать один миллион семьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.
без учета НДС-18%:

27 154 085

(Двадцать семь миллионов сто пятьдесят четыре тысячи восемьдесят пять) рублей.

№	Наименование объекта недвижимости	Адрес	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС-18%	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС-18%
1	Гостевой домик, нежилое здание, литер В, площадь 68,2 кв.м., 2-этажный, литера В. Кадастровый номер: 38:25:020106:966	Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, мкрн. Красный ключ, 66	3 474 000	2 944 068
2	Нежилое помещение гостиницы с гаражом и подвалом, общей площадью 550,10 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:967		19 395 000	16 436 441
3	Нежилое помещение кафе общей площадью 187,40 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:969.		5 678 000	4 811 864
4	Баня-сауна – нежилое 1-этажное здание, общая площадь 52 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:973.		1 185 000	1 004 237
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации гостиничного комплекса, общая площадь 1024,00 (одна тысяча двадцать четыре) кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:0009		1 449 000	1 449 000
6	Земельный участок, земли населенных пунктов, разрешенное использование: для расширения и благоустройства существующей территории гостиничного комплекса, общей площадью 552,00 кв.м. Кадастровый номер: 38:25:020106:844 (право аренды)		600 000	508 475
Итого:			31 781 000	27 154 085

Генеральный директор ООО ОЦ «СибВэл»
Дипломированный оценщик



Т.И. Бабкина

Дипломированный оценщик

Д.И. Неделькин

04 марта 2016г.

ХV. Литература

15.1 Стандарты

1. ФСО-1 Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
2. ФСО-2 Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»
3. ФСО-3 Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»
4. ФСО-7 Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»
5. ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)
6. ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки
7. ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке
8. ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества

15.2 Специальная литература

9. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – 3-е изд., переработанное и дополненное – М.: Издательско-торговая корпорация “Дашков и К”, 2003. – 836 с.
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003.-496 с.: ил
11. Е.С. Озеров. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. Вопросы оценки №2 1998.