

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ БЮРО ОЦЕНКИ»

ОТЧЁТ
№ 48/01-16

об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«ЛОСК»
(ООО «ЛОСК»)

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированное бюро оценки»
(ООО «СБО»)

ДАТА ОЦЕНКИ:

11 августа 2016 года

г. Иркутск - 2016



«17» августа 2016 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ЛОСК»
Д.Г.Слайковскому

Уважаемый Дмитрий Гамлетович!

В соответствии с договором № 48/01-16 от 11 августа 2016 года, заключенным между ООО «ЛОСК» и ООО «Специализированное бюро оценки», был произведен расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества. Всю информацию и анализ, использованные для определения рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета об определении рыночной стоимости недвижимого имущества. Оценка проведена по состоянию на 11 августа 2016 года.

Оценка имущества произведена на основании визуального осмотра и представленной Вами документации на оцениваемые объекты. Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка недвижимости, на личном опыте и профессиональных знаниях.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 611 от 25.09.2014г., «Сводом стандартов и правил РОО 2015».

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** недвижимого имущества по состоянию на 11 августа 2016 года, составляет (НДС не облагается, п.15 ст.146 НК РФ):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, рублей
1	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общая площадь - 290 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:120; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 1.	703 000
2	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общая площадь - 404,7 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:121; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 2.	956 000
3	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь - 1343 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:122; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 1.	84 000
4	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь - 1022 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:124; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 2.	64 000
ИТОГО:		1 807 000 Один миллион восемьсот семь тысяч рублей

И.О.Генерального директора,
Специалист-Оценщик
ООО «Специализированное бюро оценки»

М.Ю.Ермилов



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Номер отчёта об оценке	48/01-16
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 48/01-16 от 11 августа 2016 года, заключенный с ООО «ЛОСК».
Краткое описание объектов оценки	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь - 290 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:120; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 1.
	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь - 404,7 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:121; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 2.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь - 1343 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:122; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 1.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь - 1022 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:124; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 2.
Краткое описание имущественных прав	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - Право собственности на основании: Договора купли-продажи предприятия от 07.07.1993г. № 16; Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-386/2.
	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - Право собственности на основании: Договора купли-продажи предприятия от 07.07.1993г. № 16; Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-387/2.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - Право собственности на основании: Договора купли-продажи от 21.10.2011г. № 179; Постановления № 1338 от 12.10.2011г., Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-384/2.
	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - Право собственности на основании: Договора купли-продажи от 21.10.2011г. № 179; Постановления № 1338 от 12.10.2011г., Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-385/2.



Наименование собственника	Общество с ограниченной ответственностью «ЛОСК» (ООО «ЛОСК»). Юридический адрес: 665930, РФ, Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка. ОГРН 1023802720688, присвоен 06.12.2002г.			
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для целей обоснования начальной цены при реализации имущества посредством проведения торгов в рамках ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".			
Дата оценки	11 августа 2016 года			
Период проведения работ	11 - 17 августа 2016 года			
Дата составления Отчёта	17 августа 2016 года			
Дата осмотра Объектов оценки	11 августа 2016 года			
Результаты оценки				
Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость затратным подходом	Рыночная стоимость сравнительным подходом	Рыночная стоимость доходным подходом	Итого рыночная стоимость, руб.
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, (№1)	подход не применялся	703 000	подход не применялся	703 000
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, (№2)	подход не применялся	956 000	подход не применялся	956 000
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, (№1)	подход не применялся	84 000	подход не применялся	84 000
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, (№2)	подход не применялся	64 000	подход не применялся	64 000



1.2.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки	<i>НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь - 290 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:120; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 1.</i>
	<i>НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь - 404,7 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:121; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 2.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь - 1343 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:122; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 1.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, общая площадь - 1022 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:124; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 2.</i>
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	<i>НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - Право собственности на основании: Договора купли-продажи предприятия от 07.07.1993г. № 16; Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-386/2.</i>
	<i>НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ - Право собственности на основании: Договора купли-продажи предприятия от 07.07.1993г. № 16; Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-387/2.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - Право собственности на основании: Договора купли-продажи от 21.10.2011г. № 179; Постановления № 1338 от 12.10.2011г., Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-384/2.</i>
	<i>ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - Право собственности на основании: Договора купли-продажи от 21.10.2011г. № 179; Постановления № 1338 от 12.10.2011г., Решения Арбитражного суда Иркутской области от 21.10.2014г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.07.2016г. сделана запись регистрации № 38-38/009-38/009/006/2016-385/2.</i>
Наименование собственника	<i>Общество с ограниченной ответственностью «ЛОСК» (ООО «ЛОСК»). Юридический адрес: 665930, РФ, Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка. ОГРН 1023802720688, присвоен 06.12.2002г.</i>
Ограничения (обременения) прав, учитываемые при оценке объектов оценки	<i>Оценка проводится исходя из предположения отсутствия таких ограничений (обременений) (п.7 "Общие требования к проведению оценки" ФСО № 7).</i>



Состав объектов оценки	Объекты оценки не имеют составных частей
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Основные характеристики объектов оценки содержатся в предоставленных Оценщику Заказчиком (Собственником) следующих документах: - Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.07.2016г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для целей обоснования начальной цены при реализации имущества посредством проведения торгов в рамках ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".
Допущения и ограничивающие условия при проведении оценки	Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что: • в процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности данных, предоставленных заказчиком; • от оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда; • при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов; • исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации; • ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке; • мнение оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества; • отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что сделка произойдет по цене, равной указанной в отчете; • рыночная стоимость объекта оценки рассчитана в рублях.
Вид стоимости	Рыночная. 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 открытый рынок в форме публичной оферты; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении



	сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный стандарт оценки (ФСО №2) «Цель оценки и виды стоимости») Определение рыночной стоимости в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015г., № 611 от 25.09.2014г., Сводом стандартов и правил РОО 2015. Рыночная стоимость - есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.
Дата оценки	11 августа 2016 года
Срок проведения оценки	11 - 17 августа 2016 года
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют
Балансовая / остаточная стоимость объектов оценки, руб.	Сведения отсутствуют

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ЛОСК
ОГРН	1023802720688
Дата присвоения ОГРН	06.12.2002г.
Местонахождение юр.лица	665930, РФ, Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка



1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО "Специализированное бюро оценки", ОГРН 1043800843580 от 18.10.2004г.
Место нахождения Исполнителя/ Почтовый адрес	665732, РФ, Иркутская область, г.Братск, ул.Малышева, д.12, кв.60
Банковские реквизиты Исполнителя	Р/с 40702810000000000565 в «Братском АНКБ» ПАО г.Братск к/с 30101810000000000741 БИК 042511741
Контактная информация	Тел./факс 7 (3953) 26-89-16, 28-89-16, 42-12-40, email: vipocenka@mail.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис № 433-233-082499/15, выдан СПАО "ИНГОССТРАХ", страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 11.12.2015, срок действия: с 12.01.2016г. по 11.01.2017г.
Оценщик	Ермилов Максим Юрьевич. местонахождение: 665732, РФ, Иркутская область, г.Братск, ул.Малышева, д.12, кв.60. Трудовой договор: № 6 от 09.01.2008г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке серии ПП № 435301 от 01.06.2007г. Дата начала стажса деятельности в оценке: 01.06.2005г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», дата вступления 25.12.2007г., номер в реестре СРО 002309.
Сведения о страховом полисе Оценщика	СПАО "ИНГОССТРАХ", страховой полис № 433-233-082493/15, страховая сумма: 3 000 000 рублей, дата выдачи: 21.12.2015, срок действия полиса: с 01.01.2016г. по 31.12.2016г.
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.



1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.
2. В процессе оценки Оценщик не проводил проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, а исходил из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.
3. Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.
5. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
7. Описание состояния конструктивных элементов здания составлено на основании визуального осмотра и в соответствии с предоставленными Заказчиком документами.
8. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
9. Ни полностью, ни частично настоящий Отчет об оценке и никакая ссылка на него не могут быть включены в какой-либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуются без письменного одобрения Оценщиком формы и контекста, в котором они могут появиться.



1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, КАК ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Обоснование их применения - Требования установленные ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции.

1.7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем Отчете оценке подлежит рыночная и ликвидационная стоимости Объекта оценки. Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО), стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными саморегулируемой организацией оценщиков, в которой состоит Оценщик. Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований федерального закона.

Для целей настоящей оценки было использовано следующее определение рыночной стоимости, содержащееся в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): «...наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за Объект оценки выражен в денежной форме».

Также при написании настоящего Отчета было использовано следующее определение ликвидационной стоимости, содержащееся в ФСО № 2:

«... 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».



Срок экспозиции объекта Оценки — период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Ликвидность — характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности — характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. В рамках настоящего Отчета используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	Менее 1	1—2	2—4	4—6	Более 6

Риск ликвидности - это риск связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчета оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

1.8. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Заключение с Заказчиком договора об оценке	проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	проведено
Осмотр объектов оценки, установление их количественных и качественных характеристик, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объектах оценки	проведено
Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, для проведения оценки	проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которым относятся Объекты оценки	проведено
Осуществление расчётов	проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объектов оценки	проведено
Составление и передача Заказчику Отчёта об оценке	проведено

1.9. АНАЛИЗ ПРЕДСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ ИНФОРМАЦИИ

Информация о виде и объёме прав на Объекты оценки	отражено
Сопоставление данных об Объектах оценки	проведено
Установление данных об обременениях на Объекты оценки	проведено
Установление данных об имуществе, не являющимся недвижимым	данного имущества не установлено
Сопоставление земельного участка и оцениваемых объектов	проведено с помощью информационного портала Росреестра
Сбор сведений о расходах, связанных с эксплуатацией, обслуживанием Объектов оценки	не проведено

Вывод о полноте представленной информации и документации для проведения оценки: информации и документации для проведения оценки достаточно.



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ДОКУМЕНТАЦИИ, УСТАНОВЛИВАЮЩЕЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

✓ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (№ 1)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены на основании: Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.07.2016г.

Имущественные права: право собственности.

Обременения связанные с объектом оценки: не зарегистрированы.

Вывод о полноте представленной документации для проведения оценки: достаточно.

Вид права - право собственности.

Тип объекта недвижимого имущества - нежилое помещение.

Функциональное назначение – производство, гараж, склад.

Общая площадь помещения: 290 кв.м. **Этажность** — 1 этаж. **Физический износ** – 60 %.

Наличие несанкционированных перепланировок/реконструкций: сведения отсутствуют.

Сведения о физических свойствах, конструктивных элементах и их техническом состоянии:

Фундамент — бетонный ленточный. Обнаружено: незначительные трещины, искривления.

Стены - кирпичные. Обнаружено: мелкие повреждения, трещины, выветривание швов.

Перекрытия – железобетонные. Обнаружено: следы протечек.

Полы — бетонные. Обнаружено: трещины, выбоины.

Кровля — профлист. Обнаружено: ---.

Проемы дверные — деревянные, металлические. Обнаружено: разошлись переплеты, перекосы.

Проемы оконные — глухие. Обнаружено: трещины, перекосы.

Внутренняя отделка — отсутствует.

Сведения о наличии и техническом состоянии инженерных систем:

- Отопление - автономное, электрическое.
- Водопровод - отключено.
- Канализация - отключено.
- Электроосвещение - проводка открытая в кабельных каналах.

В результате визуального осмотра обнаружено: ---.

Год постройки здания: н/у. **Год проведения капитального ремонта:** ---.

Остаточная (балансовая) стоимость, руб.: не установлено.

Разрешённое использование объекта: свободное.

Фактическое использование объекта оценки: столярный цех.

Местоположение объекта: г.Байкальск, тер.Промплощадка. Парковка - существует на охраняемой территории.

Транспортная доступность: автотранспорт.

Окружение объекта: объект оценки расположен вблизи административных и производственных зданий и сооружений.

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и учитываемые при оценке: местоположение объекта оценки, техническое состояние, наличие инженерных систем.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не установлены.



✓ **НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (№ 2)**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены на основании: Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.07.2016г.

Имущественные права: право собственности.

Обременения связанные с объектом оценки: не зарегистрированы.

Вывод о полноте представленной документации для проведения оценки: достаточно.

Вид права - право собственности.

Тип объекта недвижимого имущества - нежилое помещение.

Функциональное назначение – производство, гараж, склад.

Общая площадь помещения: 404,7 кв.м. **Этажность** — 1 этаж. **Физический износ** – 60 %.

Наличие несанкционированных перепланировок/реконструкций: сведения отсутствуют.

Сведения о физических свойствах, конструктивных элементах и их техническом состоянии:

Фундамент — бетонный ленточный. Обнаружено: незначительные трещины, искривления.

Стены - кирпичные. Обнаружено: мелкие повреждения, трещины, выветривание швов.

Перекрытия – железобетонные. Обнаружено: следы протечек.

Полы — бетонные. Обнаружено: трещины, выбоины.

Кровля — профлист. Обнаружено: ---.

Проемы дверные — деревянные, металлические. Обнаружено: разошлись переплеты, перекосы.

Проемы оконные — глухие. Обнаружено: трещины, перекосы.

Внутренняя отделка — отсутствует.

Сведения о наличии и техническом состоянии инженерных систем:

- Отопление - автономное, электрическое.
- Водопровод - отключено.
- Канализация - отключено.
- Электроосвещение - проводка открытая в кабельных каналах.

В результате визуального осмотра обнаружено: ---.

Год постройки здания: н/у. **Год проведения капитального ремонта:** ---.

Остаточная (балансовая) стоимость, руб.: не установлено.

Разрешённое использование объекта: свободное.

Фактическое использование объекта оценки: столярный цех.

Местоположение объекта: г.Байкальск, тер.Промплощадка. Парковка - существует на охраняемой территории.

Транспортная доступность: автотранспорт.

Окружение объекта: объект оценки расположен вблизи административных и производственных зданий и сооружений.

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и учитываемые при оценке: местоположение объекта оценки, техническое состояние, наличие инженерных систем.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не установлены.



✓ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№ 1)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены на основании: Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.07.2016г.

Имущественные права: Право собственности.

Обременения связанные с объектом оценки: не зарегистрированы.

Вывод о полноте представленной документации для проведения оценки: достаточно.

Тип объекта недвижимого имущества - земельный участок.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Разрешенное использование – для производственных целей (размещение предприятия по химчистке).

Категория земель - земли населённых пунктов.

Общая площадь участка: 1 343 кв.м.

Сведения о наличии на участке инженерных систем:

- Водоснабжение - централизованное.
- Электроснабжение.

Фактическое использование объекта оценки: размещение нежилого здания.

Местоположение объекта: г.Байкальск, тер.Промплощадка. Парковка - существует на охраняемой территории.

Транспортная доступность: автотранспорт.

Окружение объекта: объект оценки расположен вблизи административных и производственных зданий и сооружений.

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и учитываемые при оценке: местоположение (окружение) объекта оценки, наличие инженерных систем, срок аренды.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не установлены.

✓ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК (№ 2)

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приведены на основании: Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.07.2016г.

Имущественные права: Право собственности.

Обременения связанные с объектом оценки: не зарегистрированы.

Вывод о полноте представленной документации для проведения оценки: достаточно.

Тип объекта недвижимого имущества - земельный участок.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Разрешенное использование – для производственных целей (размещение предприятия по химчистке).

Категория земель - земли населённых пунктов.

Общая площадь участка: 1 022 кв.м.

Сведения о наличии на участке инженерных систем:

- Водоснабжение - централизованное.
- Электроснабжение.

Фактическое использование объекта оценки: размещение нежилого здания.

Местоположение объекта: г.Байкальск, тер.Промплощадка. Парковка - существует на охраняемой территории.

Транспортная доступность: автотранспорт.

Окружение объекта: объект оценки расположен вблизи административных и производственных зданий и сооружений.



Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки и учитываемые при оценке: местоположение (окружение) объекта оценки, наличие инженерных систем, срок аренды.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не установлены.

Визуальный осмотр объектов оценки произведён 11 августа 2016г. 17-00 - 18-00 специалистом-оценщиком ООО «Специализированное бюро оценки» Ермиловым Максимом Юрьевичем (тел. (3953) 26-89-16).

2.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непереносимые условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объекта используется четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В настоящей оценке, принимая во внимание предполагаемое использование её результатов - для целей обоснования начальной цены при реализации имущества посредством проведения торгов, определение рыночной стоимости осуществляется из предположения наиболее эффективного использования - «как есть» (as is).



3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису.

Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновничьего аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва и Санкт-Петербург, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

Ситуацию в Сибирском Федеральном Округе можно охарактеризовать следующими отличительными моментами:

Специфика региона: Сибирский Федеральный Округ обладает слаборазвитой промышленностью среди всех Федеральных округов Российской Федерации, несмотря на значительные запасы природных ресурсов, что создает своеобразие местных проблем: регион достаточно неблагополучен финансово, не привлекателен для инвестиций и не справляется с большинством инфраструктурных проблем, характерных для других регионов РФ, также для Округа характерны серьезные экологические проблемы, низкий культурный уровень, внезапные всплески социальной напряженности, связанное с проблемами градообразующих предприятий, а также высокий уровень преступности.

Иркутская область характеризуется невысоким уровнем политической активности, по сравнению с другими областями РФ, что связано, в первую очередь, с низкой урбанизацией. Северная часть области заселена неравномерно, города и населенные пункты расположены вокруг промышленных и добывающих предприятий.

Юго-западная часть территории Федерального Округа более благоприятна для проживания. Все субъекты Округа имеют значительные запасы природных ресурсов: полезных ископаемых, леса. Федеральный Округ формирует около 11% ВВП РФ, в первую очередь, за счет добычи полезных ископаемых и обрабатывающих производств. СФО воспринимается его жителями как колониальная территория, с которой в пользу Центра вывозятся богатства.

Экономическая ситуация: Федеральный округ генерирует незначительную часть бюджета (около 11%) Российской Федерации, при этом в сам Округ возвращается незначительная часть финансовых потоков. Высокий уровень жизни характерен для крупнейших городов Округа. Многие города Округа были образованы в советское время вокруг промышленных гигантов, в настоящий момент, многие из этих предприятий закрыты или испытывают финансовые сложности, в связи с чем, уровень жизни в городах вокруг этих предприятий значительно ниже, чем в среднем по округу и даже в целом по России. В столице Округа - г.Новосибирск



сконцентрированы деловые, культурные и образовательные объекты, привлекающие активное население из других городов СФО.

Политика: Жители Сибирского Федерального Округа не активны политически, в Округе существует незначительное количество оппозиционных СМИ, политические события в Округе редко попадают в федеральную повестку. Политическая пассивность в Сибири связана в первую очередь с особенностями местного менталитета. В Округе не развита системная и несистемная оппозиция.

Национальная и религиозная специфика: Округ преимущественно русский по своей структуре, однако, большинство представителей меньшинств проживают на территории округа традиционно, поэтому взаимоотношения между различными национальностями спокойные. Межнациональные и религиозные конфликты возникают, преимущественно, в связи с растущим числом мигрантов из СКФО и стран СНГ. Русское население является нерелигиозным или православным, национальные меньшинства, в основном, ислам.

Демография: Большая часть населения Федерального Округа проживает в юго-западной его части в городах, насчитывающих более двухсот лет истории. В Округе расположены два миллионника (гг. Новосибирск, Омск). Рождаемость в Округе ниже средней по России и стабильна на протяжении нескольких последних лет, смертность выше среднероссийской. СФО – один из немногих регионов, где высока рождаемость среди русского городского населения.

Основные проблемы региона: Регион недостаточно благополучен в целом, а благополучие распределено очень неравномерно по территории округа. Соседние города могут принципиально различаться по уровню благосостояния, поскольку в одном городе расположен современный завод, а в другом доживает последние дни убыточный промышленный гигант советской эпохи. При этом большинство природных богатств, добываемых в Округе уходит на экспорт, а налоги платятся в федеральный бюджет, где зарегистрированы головные компании, собственники Сибирских предприятий. Наиболее активная молодежь и старается перебраться в Москву либо в центр Федерального Округа.

Важнейшие инфраструктурные объекты строились еще при СССР, часто стояли на балансе градообразующих предприятий, и, в настоящий момент, на большей части территории Округа находятся в плачевном состоянии. Для округа характерно свойственное для большей части РФ закрытие сельских школ и фельдшерско-акушерских пунктов, укрупнение больниц, городских школ, важных культурных учреждений местного значения. Дорожная сеть неразвита и находится в плохом состоянии. Уровень оплаты труда высок только в Новосибирске и городах, в которых активно функционируют современные предприятия. В большинстве городов округа существует характерное для центральной России явление «скрытого вельфера», в связи с чем крайне высок уровень преступности.

Мелкий и средний бизнес в регионе развиваются медленнее, чем в соседних регионах, депрессивные районы характеризуются низким уровнем развития мелкого и среднего бизнеса. Государство не поддерживает мелкий и средний бизнес, обратив все внимание на промышленные гиганты, что вызывает недовольство у сотрудников малого и среднего бизнеса, которые, принося реальную пользу, тем не менее, получают меньше поддержки по сравнению с предприятиями, не приносящими пользы.

Политическая обстановка в Федеральном Округе накаляется политической и экономической конкуренцией московских бизнес-структур за контроль над ресурсами СФО. В результате предприятия Округа инвестируются не сообразно развитию этих предприятий, а сообразно сиюминутным потребностям политического влияния и передела собственности.

Уровень коррупции и разворовывания бюджетов предельно высок и вызывает депрессию среди местного населения, ситуация аналогична Московской: в небольшом регионе распределяются ресурсы федерального значения.

СМИ: Официальные СМИ в регионе придерживаются исключительно позиции власти. Уровень проникновения интернета позволяет широко развиваться интернет-СМИ, в том числе блогам.



СМИ Сибирского Федерального Округа обычно служат интересам их владельцев (местных или Московских). Доверие к СМИ строится на том, насколько качественно то или иное СМИ описывает события, известные конкретному читателю «изнутри». При этом СМИ достаточно достоверно отображают местные события, поскольку широк рынок альтернативных источников информации. В зависимости от принадлежности СМИ меняется только редакционная позиция по отношению к событиям. В целом, старшее поколение больше доверяет традиционным СМИ, а молодежь и городское население среднего возраста более доверяет интернету. В интернете очень много критики местной и федеральной власти, в том числе, в блогах и социальных сетях.

Протестные настроения: Федеральный округ характеризуется низким уровнем выражения протеста. Население не активно политически, сказывается Сибирский подход «каждый сам за себя», т.е. жители Сибири не склонны требовать от государства активного участия в повышении уровня жизни.

Причины миграции: Регион является не привлекательным для миграции, за исключением крупных городов Новосибирск, Омск, где находятся современные предприятия. Эти города привлекают как внутренних мигрантов (наиболее активную молодежь региона), так и из других регионов России, в том числе, специалистов высокого уровня. Регион также очень популярен среди выходцев из СКФО. Мигранты из региона преимущественно переселяются в Москву и ближайшее Подмосковье, поскольку только там есть возможность реально повысить уровень благосостояния.

Резюме:

- Федеральный округ является финансово неблагополучным, постоянное вмешательство федеральных политических сил в ситуацию в регионе, дестабилизирует ее и повышает уровень протестных настроений.
- Регион является донором ресурсов, как природных, так и человеческих для Москвы.
- Значительная часть проблем Федерального Округа связана с экономической и экологической ситуацией, в том числе высокий уровень заболеваемости среди детей в промышленных городах, проблемы сельского хозяйства. Низкий культурный уровень жителей региона и хозяйствующих субъектов усугубляет экологические проблемы. Ухудшение системы здравоохранения на федеральном уровне вкупе с экологическими проблемами может вызвать серьезный социальный взрыв в промышленных регионах Округа.

Связь рынка недвижимости с социально-экономическими факторами.

Исходя из анализа не прослеживается связи рынка недвижимости с изменением как общей политической так и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки.

Вывод: Изучение динамики изменения, объемов предложения как в натуральном так и в стоимостном выражении, включая динамику поступления новых объектов на рынок и выбытия с рынка (потенциальных покупок), позволяет сделать вывод о том, что не смотря на выявленные проблемы общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки, достаточно плотной связи указанных тенденций изменения обстановки в стране и регионе, на рынок недвижимости исследуемого объекта оценки не выявлено.



3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты, исходя из назначения недвижимости и её привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- ✓ жилая недвижимость (многоквартирные, индивидуальные дома, квартиры и комнаты);
- ✓ коммерческая недвижимость (здания и помещения: офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские, гостиницы, рестораны);
- ✓ промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- ✓ незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- ✓ недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например: церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объекты оценки принадлежат к сегменту коммерческой недвижимости, субрынок производственно-складских зданий.

3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ

Оцениваемые объекты по типу недвижимости принадлежит к нежилым; по характеру использования - для производственной деятельности; по степени специализации – специализированные; по степени готовности – введенные в эксплуатацию; по воспроизводимости – воспроизводимые. Проведя анализ публикаций с сайтов сети интернет www.irr.ru, www.avito.ru), Оценщик пришёл к выводу: Рынок нежилых промышленных зданий и помещений в г.Байкальск представлен единичными предложениями по продаже аналогичного имущества. В целом данный сегмент рынка характеризуется значительным сроком экспозиции, учитывая крайне низкий уровень деловой активности в г.Байкальске и негативную динамику экономических показателей.

Учитывая местоположение объектов оценки, их транспортную доступность, техническое состояние и состояние инженерных систем, функциональную направленность, Оценщиком сделан вывод о том, что уровень ликвидности объектов оценки – **низкий** (источник информации: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога»). Типичный срок экспозиции более 6 месяцев. Принимая во внимание уровень спроса на коммерческую недвижимость, Оценщиком сделан вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в г.Байкальске, уровень ликвидности объектов оценки в среднесрочной перспективе не изменится, а их стоимость будет стабильно снижаться.



3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Как указано выше, основными факторами, влияющими на спрос и, соответственно, цену, является техническое состояние и местоположение объектов. Исходя из анализа рынка можно сделать вывод, что цена находится в очевидной зависимости от удаленности от центров влияния (как от общегородского центра, так и от локальных центров). Характер этой зависимости хотя и очевиден, но не поддается какому либо математическому описанию и требует локального изучения исходя из состояния спроса-предложения близлежащего территориального окружения.

Вывод: основными факторами, влияющими на спрос, предложение и цены являются местоположение и техническое состояние объектов. Именно этими факторами определяется и объем предложения, и спрос и, соответственно, цена и сроки экспозиции. Иные факторы, как, например, наличие отдельного входа, качество отделки и др. для рассматриваемого типа недвижимости являются подчиненными и уточняющими, но не определяющими рыночную цену.

4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рассматриваемый сегмент рынка в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости объекта оценки обычно используются три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подход.

Использование всех выше названных подходов к оценке приводит к получению нескольких, как правило, различных величин стоимости одного и того же объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки определяется как итог, обоснованного оценщиком, обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов оценки и методов оценки.

Затратный подход

Методы затратного подхода основываются на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и базируется на том, что *потенциальный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение объекта аналогичного по назначению, качеству и полезности в обозримый период времени без существенных дополнительных издержек.*

Затратный подход использует стоимость воспроизводства или замещения в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания. Согласно методологии затратного подхода, максимальная стоимость собственности для осведомленного покупателя — это величина, требуемая в настоящее время на производство или строительство новой собственности эквивалентной полезности. Поскольку оцениваемая собственность, как правило, бывает не новой, то полная стоимость воспроизводства (замещения) должна быть уменьшена, чтобы отразить потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания, накопленного на дату оценки.



Сравнительный подход

В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную стоимость оцениваемого имущества, анализируются данные о недавних сделках купли-продажи и предложений по аналогичным оцениваемым объектам.

Использование сравнительного подхода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, обмениваемым или предлагаемым на рынке. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы установить различия между оцениваемым и аналогичным объектами. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по объекту-аналогу, а не по оцениваемому объекту.

Доходный подход

Доходный подход основан на принципе ожидания, согласно которому рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на оцениваемый объект. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством анализа дисконтированных денежных доходов, либо посредством метода прямой капитализации.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основывается на Принципе замещения, согласно которому человек поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Затратный подход состоит из пяти этапов:

1. Оценка участка как незастроенной земли;
2. Оценка полной стоимости восстановления или полной стоимости замещения существующих улучшений;
3. Оценка (накопленного износа) по имеющимся улучшениям. В этом разделе учитывается несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их остаточной стоимости.
4. После проведения оценки предпринимательской прибыли застройщика она прибавляется к остаточной стоимости улучшений.

Учитывая тот факт, что оцениваемые объекты являются нежилыми помещениями, по мнению Оценщика применение затратного подхода в настоящей оценке не целесообразно, так как не представляется возможным объективный расчёт их восстановительной стоимости.



5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ)

Сравнительный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей аналогичную полезность. Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Этот метод служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичной недвижимости наилучшим образом отражает рыночные условия (естественно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В данном случае, возникает необходимость проводить оценку и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При применении этого метода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой предложения аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой предложения или продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая цена предложения/продажи сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого предложения/продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемым объектом, предлагаемых на рынке нежилой недвижимости.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Проведенный Оценщиком анализ предложений о продаже нежилых зданий (помещений) в г.Байкальске по объявлениям, размещенных на сайтах: www.avito.ru, www.igr.ru, показал, что абсолютно идентичные объекты на момент оценки отсутствуют. Тем не менее, Оценщиком были отобраны наиболее сопоставимые объекты (текущее предложение), которые по ряду характеристик достаточно близки к оцениваемому объекту.

Исходя из требований стандартов и на основании сложившейся практики, объекты-аналоги выбраны по следующим критериям:



ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ВЫБОРКИ

Вся представленная в аналитических таблицах информация базируется на ценах предложений. В задачу исследования не входит изучение цен продаж (в силу отсутствия публичной информации).

1. Права собственности на недвижимость: Все объекты имеют равный юридический статус – право собственности без обременений.

2. Условия финансирования сделки: Все объекты находятся в равных условиях финансирования – платеж эквивалентом денежных средств. Льготные условия (рассрочка, кредитование и пр.) не предусмотрены. Вся представленная информация базируется на ценах предложений по чистой продаже объектов недвижимости. Объекты с различными схемами обмена из расчетов исключены.

3. Условия (мотивация) продажи: В состав выборки включены объекты без явных отклонений от чистоты сделки. Нетипичных мотиваций, таких, как ускоренная вынужденная реализация, участие в потенциальной сделке сторон, имеющих семейные, финансовые или деловые связи, отсутствие доступной информации по объекту недвижимости, для исследуемой совокупности объектов не выявлено. По ряду объектов выявлена нетипичная мотивация, связанная с заведомым завышением цен для создания у покупателя положительного мнения о «больших скидках». Информация о таких объектах отнесена к случайным выбросам и исключена из исследуемой совокупности.

4. Время продажи: Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Все текущие базы сформированы на единую дату.

5. Местоположение: Сравнимость аналогов и исследуемого объекта по фактору местоположения производится исходя из их принадлежности к общему ценовому поясу.

Проведенный анализ объектов оценки, изучение Оценщиком сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки, позволили сделать вывод о том, что приведенные выше элементы сравнения достаточны для проведения сравнительного анализа объектов оценки и каждого объекта-аналога. Использование других единиц сравнения не приведет к изменению стоимости, следовательно, их использование нецелесообразно.

Ниже представлены выборка сопоставимых объектов и расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.



Описание аналогов для объектов оценки - Нежилые помещения

- Аналог № 1** - Нежилое помещение свободного назначения. Цена предложения - 981 000 руб. Дата предложения - 07.2016г. Местоположение - г.Байкальск, ул.Железнодорожная, 1-я линия. Текущее использование – не используется. Общая площадь помещения - 274 кв.м. Наличие инженерных систем - электроснабжение, автономное отопление. Состояние внутренней отделки - отсутствует. Техническое состояние зданий - удовлетворительное. Материал стен - брусчатое. Вид права - право собственности. Источник информации: тел. 89086625013, <http://nedvizhimost.mitula.ru/offer-detalle/210542/2310087470684199047/1/1/байкальск/mlspro.ru>.

Продажа. Помещение свободного назначения. Иркутская область, Байкальск, Железнодорожная, 19 - 981 тыс. руб. Объявление: 2387707

Аренда офисов в новом БЦ
от 60 метров от 4500 руб./м. в год Новая Москва, г.Московский

981 000 руб.
3 580 руб. / м²

Создано: 30.07.2016 • Обновлено: 11.08.2016 • Просмотров: 1

Контакты
Собственник
RealtyVision
МТС Банк
+8 (908) 662-50-13
Написать

Ваше сообщение автору *

Продвинуть В избранное Пожаловаться

8-9 September THE REAL ESTATE EXHIBITION

Продается Помещение свободного назначения
По адресу: Иркутская область, Байкальск, Железнодорожная, 19

981 000 руб.

Описание
Продажа нежилого помещения с подвалом являющегося частью 1-этажного брусового здания. Общая площадь 274 кв.м., в т.ч. 1эт - 231.4кв.м, подвал - 42.6 кв.м. Отдельный вход, общее состояние - требуется ремонт. В удовлетворительном состоянии только помещение зала пл 65кв.м. - используется под зал ритуальных услуг (по договору аренды). Технические параметры: Наружные стены – брусчатые; Перегородки – брусчатые, деревянные; Перекрытия – деревянные; Дверные проемы – простые деревянные. Общее состояние - неудовлетворительное / условно пригодное. Коммуникации: электроснабжение, отопление. Физический износ по Тех. паспорту 2008г - 42%. Хорошее месторасположение, в здании расположены различные предприятия малого сегмента бизнеса, общественные организации, магазин, столярный мебельных цех и пр. Также от здания организованы между городские пассажирские перевозки, что создает хороший пешеходный поток. Удаленность от Иркутска – 173 км. ПРОДАЖА БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ НА ПРАВАХ СОБСТВЕННИКА с действующим арендатором. Дополнительная информация по телефону. Также можете обращаться в офис банка по адресу г. Иркутск, ул. Степана Разина, 27 (2-3 этаж).

Характеристики

Номер лота	2387707
Стоимость лота	981 000 руб.
Адрес	Иркутская область, Байкальск, Железнодорожная, 19
Объект	Помещение свободного назначения
Число комнат	4 комнаты
Общая площадь	274 м²

View photos floor

- **Аналог № 2** - Нежилое здание свободного назначения. Цена продажи - 1 100 791 руб. Дата предложения - 03.2016г. Местоположение - г.Байкальск, тер.Промплощадка, 2А. Текущее использование – не используется. Общая площадь здания - 141,2 кв.м. Площадь земельного участка под зданием - 1000 кв.м. Наличие инженерных систем - электроснабжение, автономное отопление. Состояние внутренней отделки - удовлетворительное. Техническое состояние зданий - удовлетворительное. Материал стен - кирпич. Вид права - право собственности. Источник информации: <http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=525565>, тел. 89643579480.

The screenshot shows the 'Карточка торгов' (Trade Card) for Lot No. 1 on the MEPS website. The card provides detailed information about the auction, including the debtor, the type of sale, and the terms of the offer.

Карточка торгов	
Площадка	Межрегиональная Электронная Торговая Система
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕКТОР"
Арбитражный управляющий	Ведеров Виктор Александрович
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	13461-ОТПП-1
Дата получения сообщения	25.02.2016 17:48
Дата начала торгов	29.02.2016 12:00
Дата окончания торгов	Не установлено
Дата начала приема заявок	29.02.2016 12:00
Дата окончания приема заявок	25.03.2016 09:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№949930 опубликовано 20.02.2016

Лот № 1

Статус торгов: Завершенные

Итоговая/текущая цена, руб.: 1 100 791,00

Предмет торгов: Нежилое здание Нежилое здание; площадь 141,2 кв. м; расположено по адресу: Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, территория Промплощадка, 2А; кадастровый (или условный) номер: 38:25:020103:149; номер государственной регистрации: 38-38-09/006/2007-753

Классификация имущества: Здания (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки;

Победитель: Лотарев Николай



- **Аналог № 3** - Нежилое здание свободного назначения. Цена продажи - 3 141 991 руб. Дата предложения - 03.2016г. Местоположение - г.Байкальск, тер.Промплощадка, 2А. Текущее использование – не используется. Общая площадь здания - 1151,4 кв.м. Площадь земельного участка под зданием - 5000 кв.м. Наличие инженерных систем - электроснабжение, автономное отопление. Состояние внутренней отделки - отсутствует. Техническое состояние зданий - удовлетворительное. Материал стен - кирпич. Вид права - право собственности. Источник информации: <http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=525566>, тел. 89643579480.

The screenshot shows the 'Карточка торгов' (Trade Card) for Lot No. 2 on the MEIS website. The card provides detailed information about the auction, including the lot number, status, price, and subject matter.

Лот № 2

Статус торгов: Завершенные

Итоговая/текущая цена, руб.: 3 141 991,00

Предмет торгов: нежилое здание Нежилое здание, площадью: 1151,4 кв. м; кадастровый (или условный) номер: 38:25:020103:148; расположено по адресу: Иркутская область, Слюдянский р-н, г. Байкальск, территория Промплощадка, 2А; номер государственной регистрации: 38-38-09/006/2007-755

Классификация имущества: Здания (кроме жилых) и сооружения, не включенные в другие группировки;

Победитель: Лотарев Николай

Детали торгов:

Поле	Значение
Площадка	Межрегиональная Электронная Торговая Система
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕКТОР"
Арбитражный управляющий	Ведеров Виктор Александрович
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	13461-ОТПП-2
Дата получения сообщения	25.02.2016 17:48
Дата начала торгов	29.02.2016 12:00
Дата окончания торгов	Не установлено
Дата начала приема заявок	29.02.2016 12:00
Дата окончания приема заявок	25.03.2016 09:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№949930 опубликовано 20.02.2016



Таблица 5.1.

Характеристики	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 1	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.		981 000	1 100 791	3 141 991
Площадь земельного участка, кв.м.		0	1 000	5 000
Корректировка, руб.		0	62 394	311 971
Цена продажи без учёта ЗУ, руб.		981 000	1 038 397	2 830 020
Площадь, кв.м.	290	274,0	141,2	1 151,4
Стоимость квадратного метра, руб.		3580	7354	2458
Срок с даты продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-18	-18	-18
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2936	6030	2015
Площадь, кв.м.		274	141	1 151
Корректировка		0,994	0,924	1,164
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2918	5571	2346
Внутренняя отделка	отсутствует	отсутствует	удовлетворительное	отсутствует
Корректировка, руб./кв.м.		0	-3000	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2918	2571	2346
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2918	2571	2346
Инженерные сети	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2918	2571	2346
Материал стен	кирпич	брус	кирпич	кирпич
Корректировка, %		25	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3647	2571	2346
Местоположение	г.Байкальск, тер.Промплощадка	г.Байкальск, ул.Железнодорожная, 19	г.Байкальск, тер.Промплощадка, 2А	г.Байкальск, тер.Промплощадка, 2А
Корректировка, %		-21,00	0,00	0,00
Удельный вес		0,137	0,020	0,843
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	2 423	2881	2571	2346
Скорректированная стоимость объекта, руб.	703 000			



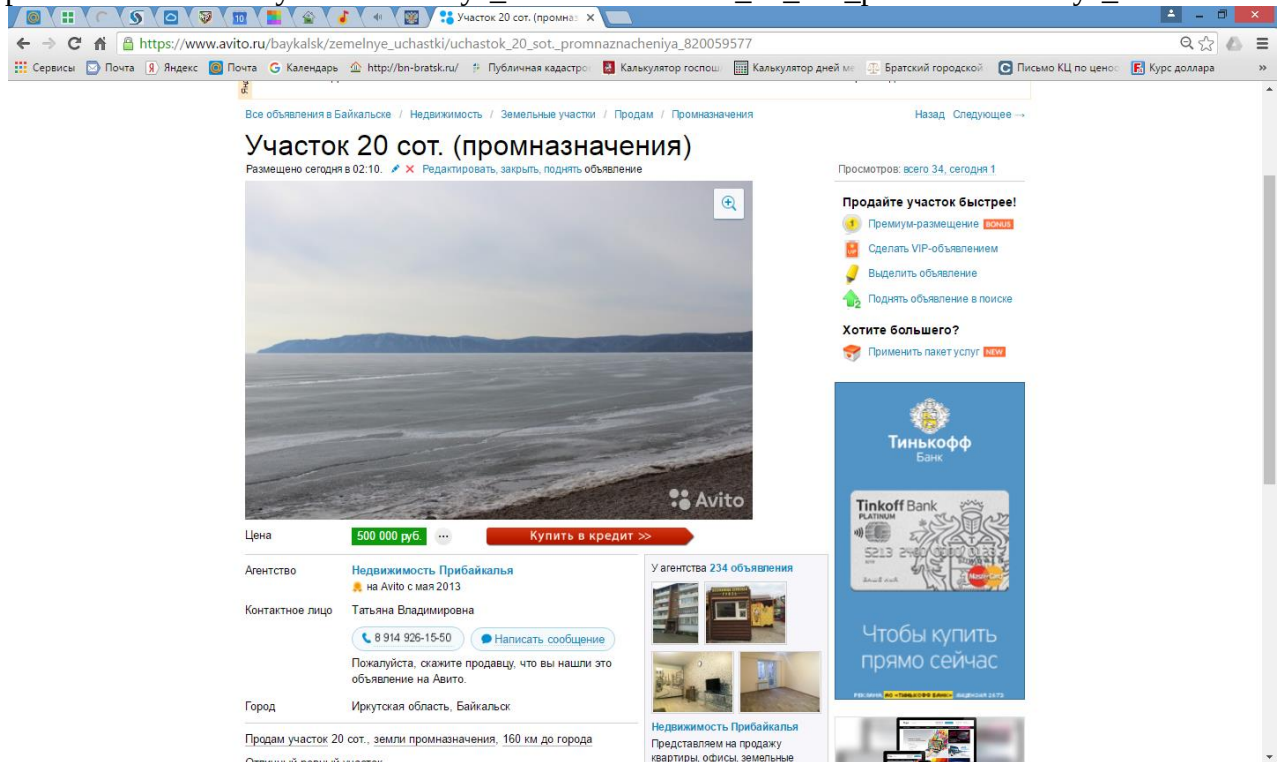
Таблица 5.2.

Характеристики	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № 2	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи, руб.		981 000	1 100 791	3 141 991
Площадь земельного участка, кв.м.		0	1 000	5 000
Корректировка, руб.		0	62 394	311 971
Цена продажи без учёта ЗУ, руб.		981 000	1 038 397	2 830 020
Площадь, кв.м.	404,7	274,0	141,2	1 151,4
Стоимость квадратного метра, руб.		3580	7354	2458
Срок с даты продажи		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-18	-18	-18
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2936	6030	2015
Площадь, кв.м.		274	141	1 151
Корректировка		0,958	0,891	1,122
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2813	5371	2261
Внутренняя отделка	отсутствует	отсутствует	удовлетворительное	отсутствует
Корректировка, руб./кв.м.		0	-3000	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2813	2371	2261
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2813	2371	2261
Инженерные сети	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление	электроснабжение, водоснабжение, отопление
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2813	2371	2261
Материал стен	кирпич	брус	кирпич	кирпич
Корректировка, %		25	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		3516	2371	2261
Местоположение	г.Байкальск, тер.Промплощадка	г.Байкальск, ул.Железнодорожная, 19	г.Байкальск, тер.Промплощадка, 2А	г.Байкальск, тер.Промплощадка, 2А
Корректировка, %		-21,00	0,00	0,00
Удельный вес		0,191	0,031	0,778
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	2 363	2777	2371	2261
Скорректированная стоимость объекта, руб.	956 000			



Описание аналогов для объектов оценки - Земельные участки

- **Аналог № 1** - Земельный участок. Цена предложения - 500 000 руб. Дата предложения - 07.2016г. Местоположение - г.Байкальск, ул.Байкальская, 1-я линия. Категория земель – земли населённых пунктов. Разрешённое использование - размещение нежилых зданий. Общая площадь участка - 2000 кв.м. Возможность подключения инженерных систем - электроснабжение, отопление, водоснабжение. Вид права - право собственности. Источник информации: тел. 89149261550, https://www.avito.ru/baykalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_20_sot._promnaznacheniya_820059577.



- **Аналог № 2** - Земельный участок. Цена предложения - 4 000 000 руб. Дата предложения - 07.2016г. Местоположение - г.Слюдянка, ул.Слюдяная. Категория земель – земли населённых пунктов. Разрешённое использование - размещение нежилых зданий. Общая площадь участка - 66000 кв.м. Возможность подключения инженерных систем - электроснабжение, отопление, водоснабжение. Вид права - право собственности. Источник информации: тел. 89149261464, https://www.avito.ru/slyudyanka/zemelnye_uchastki/uchastok_6.61_ga_promnaznacheniya_380801028.

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito advertisement for a land plot. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/slyudyanka/zemelnye_uchastki/uchastok_6.61_ga_promnaznacheniya_380801028. The page title is "Участок 6.61 га (промназначения)". The price is listed as "4 500 000 руб." with a red button "Купить в кредит >>". The agent is "Владимир на Avito с июля 2014" with a phone number "8 914 926-14-64" and a "Написать сообщение" button. The location is "Иркутская область, Слюдянка" and "Слюдяная ул.". A map shows the plot's location in a residential area. The text below the map states: "Продам участок 6.61 га, земли промназначения, в черте города 6.61га в городе Слюдянка. Земля в собственности. Торг.возможен обмен и сдача в аренду.Не агентство." and "Номер объявления: 380801028". On the right, there are promotional banners: "Продайте участок быстрее!" with options like "Премиум-размещение", "Сделать VIP-объявлением", "Выделить объявление", and "Поднять объявление в поиске"; and "Хотите большего?" with "Применить пакет услуг".



Таблица 5.3.

Характеристики	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК № 1	Аналог № 1	Аналог № 2
Цена продажи, руб.		500 000	4 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.		2 000	66 000
Стоимость квадратного метра, руб.		250	61
Срок с даты продажи		предложение	предложение
Корректировка, %		-18	-18
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		205	50
Площадь, кв.м.	1343	2 000	66 000
Корректировка		1,014	1,149
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208	57
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208	57
Вид разрешённого использования	размещение нежилых зданий	размещение нежилых зданий	размещение нежилых зданий
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208	57
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208	57
Возможность подключения к инженерным сетям	эл.снабжение, водоснабжение, отопление	эл.снабжение, водоснабжение, отопление	эл.снабжение, водоснабжение, отопление
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		208	57
Местоположение	г.Байкальск, тер.Промплощадка	г.Байкальск, 1-я линия	г.Слюдянка
Корректировка, %		-21,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		164	57
Удельный вес		0,050	0,950
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	62		
Скорректированная стоимость объекта, руб.	84 000		



Таблица 5.4.

Характеристики	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК № 2	Аналог № 1	Аналог № 2
Цена продажи, руб.		500 000	4 000 000
Площадь земельного участка, кв.м.		2 000	66 000
Стоимость квадратного метра, руб.		250	61
Срок с даты продажи		предложение	предложение
Корректировка, %		-18	-18
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		205	50
Площадь, кв.м.	1022	2 000	66 000
Корректировка		1,024	1,160
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210	58
Категория земель	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210	58
Вид разрешённого использования	размещение нежилых зданий	размещение нежилых зданий	размещение нежилых зданий
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210	58
Вид права	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210	58
Возможность подключения к инженерным сетям	эл.снабжение, водоснабжение, отопление	эл.снабжение, водоснабжение, отопление	эл.снабжение, водоснабжение, отопление
Корректировка, %		0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		210	58
Местоположение	г.Байкальск, тер.Промплощадка	г.Байкальск, 1-я линия	г.Слюдянка
Корректировка, %		-21,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		166	58
Удельный вес		0,044	0,956
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	62		
Скорректированная стоимость объекта, руб.	64 000		



ОБОСНОВАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировка на торг: Корректировка на торг в отношении аналогов принята в размере 18% (среднее значение - низкокласные производственно-складские объекты на неактивном рынке). Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014г. Нижний Новгород, Том 1, стр. 81, табл. 6.3.2.

Корректировка на масштаб (размер объекта): Корректировка на масштаб учитывает, что при прочих равных условиях цена единицы площади в большом здании меньше, чем в здании меньшей площади. Для расчета поправки на масштаб, как правило, используют метод корреляционно-регрессионного анализа, который основан на предположении о существовании подвергающейся формализации зависимости между вариацией цен объектов и тех или иных их характеристик. Для выведения зависимости необходимо располагать значительной выборкой по сравнимым объектам. В связи с ограниченным рынком объектов недвижимого имущества на территории г.Байкальска проведение подобного исследования не представляется возможным, в связи с этим фактом, в основе расчёта корректировки на масштаб лежит исследование рынка г.Москва, проведённое ООО «ФБК» (www.fbk.ru), рекомендованное к применению СРО «РОО», НП «СМАО».

Для расчета корректировки было отобрано 241 объект недвижимости, представляющие собой объекты, расположенные в г. Москве в пределах МКАД в различных административных округах, и представленные на продажу в конце II – начале III квартала 2012 г. Оценщики проанализировали выборку на наличие крайних значений цен предложения. Такие объекты были исключены из выборки. Таким образом, в окончательную выборку вошло 155 объектов.

Кроме того, в цены объектов, вошедших в окончательную выборку, были введены поправки на:

- класс объекта;
- местоположение.

По каждому объекту-аналогу анализировалась следующая информация:

S_a - площадь объекта, кв. м;

P_a - цена предложения, долл. США;

Расчет поправки был выполнен в следующей последовательности:

1. Определение цены предложения 1 кв. м (удельная цена предложения) по формуле:

$$P_y = P_a / S_a$$

Информация о полученных значениях представлена ниже на Рис .5.1.

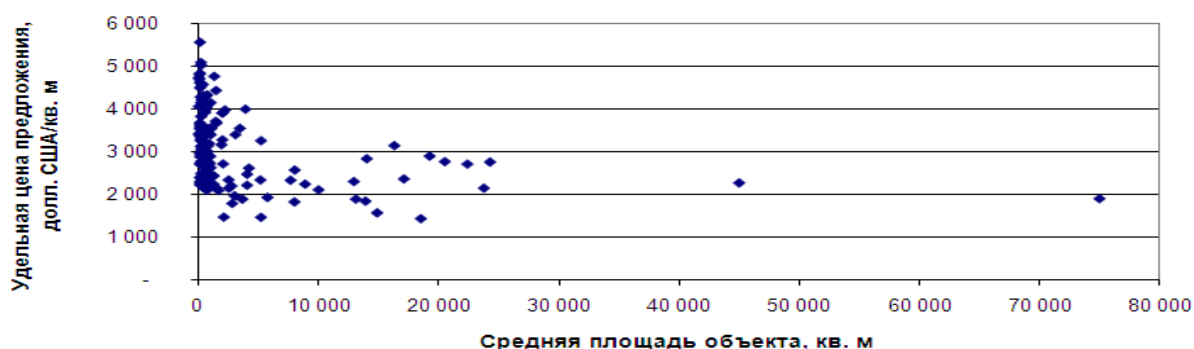


Рис. 5.1. Удельная цена предложения объектов недвижимости



2. Сортировка выборки по параметру «Площадь объекта» (S_a).

Максимальная площадь для объектов недвижимости – 75 000 кв. м, минимальная – 24 кв. м. Данный диапазон был разделен на 11 неравновеликих интервалов. При выборе интервалов Оценщики руководствовались следующими статистическими параметрами:

- Коэффициент вариации внутри диапазона не должен превышать 0,30;
- Коэффициент корреляции внутри диапазона не должен превышать 0,50.

В каждый диапазон попали от 6 до 28 объектов.

Результаты сортировки выборки представлены в Табл.5.5.

Табл. 5.5. Характеристики расчетных интервалов для объектов

№ интервала	Интервал	Количество аналогов, попавших в интервал (n_j)	S_a ср, кв. м	P_{yo} ср, долл. США
1	[24, 100]	6	50	4 203
2	[100, 200]	20	133	3 648
3	[200, 300]	17	236	3 520
4	[300, 400]	8	339	3 372
5	[400, 500]	7	449	3 368
6	[500, 600]	6	560	2 877
7	[700, 800]	28	706	2 961
8	[800, 1 500]	17	1 091	3 155
9	[1 500, 3 000]	14	2 098	2 781
10	[3 000, 10 000]	16	5 193	2 514
11	[10 000, 75 000]	16	22 550	2 318

Источник: расчеты ООО «ФБК»

Для каждого интервала определялись средние величины площади и средние удельные цены предложения. Такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров объекта на величину поправки. Ниже на Рис.5.2. приведены средние удельные цены предложения.

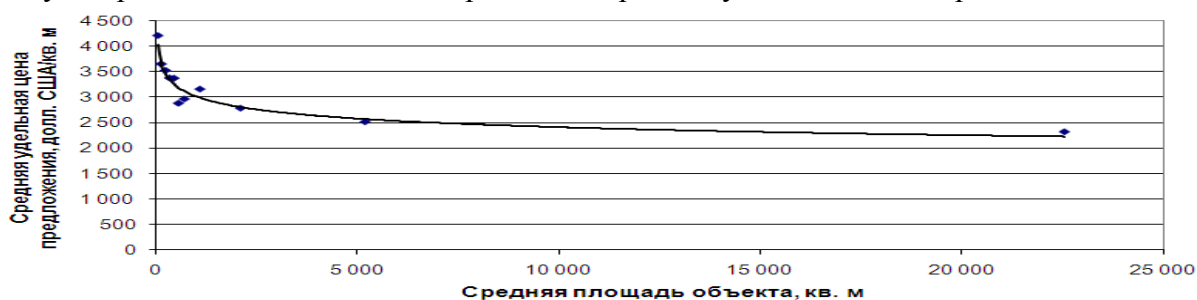


Рис. 5.2. Средняя удельная цена предложения помещений

Источник: расчеты ООО «ФБК»



3. Для аппроксимации зависимости между средней площадью ($S_{a\text{ ср}}$) и средней удельной скорректированной ценой предложения ($P_{yo\text{ ср}}$) использовалась формула степенной регрессии:

$$P_{ya} = A * S_a^B$$

Результаты аппроксимации представлены в Табл. 5.6.

Табл. 5.6. Результаты аппроксимации по помещениям

№, п./п.	Вид зависимости	Формула	Достоверность аппроксимации R^2
1	Степенная	$P_{ya} = 5\,902,076 * (S_a)^k$	0,928

Источник: расчеты ООО «ФБК»

Таким образом, корректировка на масштаб определялась по следующей формуле:

$$K_{кор} = (S_0/S_a)^{-k}, \text{ где:}$$

$K_{кор}$ – коэффициент корректировки;

S_0 – площадь оцениваемых объектов, кв. м;

S_a – площадь аналога, кв. м;

$-k$ – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении площади (коэффициент торможения).

Тип имущества	Значение коэффициента
Производственно-складская недвижимость	0,11
Земельные участки	0,0356

- источник информации ООО «ФБК», www.fbk.ru.

Корректировка на состояние внутренней отделки: Данная учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций.

Сопоставимый объект ▼	Без отделки	Требуется кап.ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметич.ремонт	Хорошее
Объект оценки ▼					
Без отделки	от 0	от 2500	от -2000	от -3000	от -6000
Требуется капитальный ремонт	от -2500	от 0	от -4500	от -5500	от -8500
Под чистовую отделку	от 2000	от 4500	от 0	от -1000	от -4000
Требуется косметический ремонт	от 3000	от 5500	от 1000	от 0	от -3000
Хорошее	от 6000	от 8500	от 4000	от 3000	от 0

Корректировка на материал стен здания: Размер данной корректировки для объекта аналога № 1, определен на основании источника информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014г. Нижний Новгород, Том 1, стр.110, таблица 8.1.2. и составляет - 25% для брусчатого (деревянного) здания.

Корректировка на техническое состояние: Объекты аналоги идентичны объектам оценки по данному элементу сравнения, в связи с чем данная корректировка не вводится.



Корректировка на инженерные сети: Объекты аналоги идентичны объектам оценки по данному элементу сравнения, в связи с чем данная корректировка не вводится.

Корректировка на тип объекта: Объекты оценки и аналоги идентичны по данному элементу сравнения, в связи с этим данная корректировка не проводится.

Корректировка на местоположение: Аналоги №№ 1 для помещений и земельных участков превосходят объекты оценки по данному элементу сравнения, так как находятся на 1-й линии внутриквартальной застройки. Размер данной корректировки определён на основании источника информации: «Справочник оценщика недвижимости», 2014г. Нижний Новгород, Том 1, стр.111, таблица 8.1.2. и составляет 21%.

РАСЧЁТ УДЕЛЬНЫХ ВЕСОВ АНАЛОГОВ

Расчёт удельных весов аналогов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчёт удельного веса каждого аналога произведён по формуле:

$$K_{уд} = \frac{1/(|s_{1...n}|+1)}{1/(|s_1|+1)+1/(|s_2|+1)+...+1/(|s_n|+1)}$$

где:

$K_{уд}$ - искомый весовой коэффициент;

S_n - размер корректировки n-го аналога;

S_1 - размер корректировки 1-го аналога.

Таким образом, проведенные анализ и расчеты показывают, что по состоянию на 11 августа 2016 года оцениваемые объекты недвижимого имущества имели следующую стоимость (НДС не облагается), определенную сравнительным подходом:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, рублей
1	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общая площадь - 290 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:120; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 1.	703 000
2	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общая площадь - 404,7 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:121; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 2.	956 000
3	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь - 1343 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:122; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 1.	84 000
4	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь - 1022 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:124; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 2.	64 000



5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать деньги в будущем от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обязательств, зависящих от характера объектов недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объектов с точки зрения дохода.

По мнению Оценщика применение доходного подхода в настоящей оценке не целесообразно, так как не представляется возможным объективное прогнозирование ставок арендной платы и загруженности объектов оценки в среднесрочной перспективе учитывая уровень развития рынка коммерческой недвижимости в г.Байкальск.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Не требуется в связи с применением единственного подхода.

7. ИТОГОВЫЙ РЕЗУЛЬТАТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 11 августа 2016 года, составляет (НДС не облагается, п.15 ст.146 НК РФ):

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость на дату оценки, рублей
1	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общая площадь - 290 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:120; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 1.	703 000
2	НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общая площадь - 404,7 кв.м.; этаж: 1; кадастровый номер 38:25:020103:121; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, помещение № 2.	956 000
3	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь - 1343 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:122; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 1.	84 000
4	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК общая площадь - 1022 кв.м.; кадастровый номер 38:25:020103:124; разрешённое использование: для производственных целей (размещение предприятия по химчистке); категория земель: земли населённых пунктов; адрес (местонахождение) объекта: Иркутская область, Слюдянский район, г.Байкальск, тер.Промплощадка, д.19, участок № 2.	64 000



8. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений следующее:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют следующим нормативным актам:
 - Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
 - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
 - Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
 - Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
 - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям сообщества профессиональных оценщиков, в котором он состоит.

И.О.Генерального директора,
Специалист-Оценщик
ООО «Специализированное бюро оценки»

М.Ю.Ермилов



9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

При подготовке данного Отчета Исполнителем были использованы нижеследующие материалы:

Нормативные акты:

- Конституция Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Налоговый кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Саморегулируемая организация оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

Научная литература:

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. — С.-Пб: СПбГТУ, 1997.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. В. М. Рутгайзера. Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998.
- Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.



10. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА
11. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ
12. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

