

Унитарное коммунальное консультационное предприятие города Полоцка

«Центр поддержки предпринимательства»

211400, ул. Пушкина, 1, г. Полоцк, Витебская обл.

Р/с BY82POIS30120059240101933001 в ЦБУ № 18 ОАО «Паритетбанк», г. Новополоцк,

ул. Молодежная, 166А, BIC POISBY2X

тел./факс (8-0214) 46-09-25

УНП 300341265

Исх. № 54

дата выдачи 29.09.2023 г.

Лист № 1

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ № 52/23-О**

На основании договора на оказание услуг по проведению независимой оценки от 15 августа 2023 г. № 52/23-О между Обществом с ограниченной ответственностью «Бастэр» и Унитарным коммунальным консультационным предприятием города Полоцка «Центр поддержки предпринимательства» оказаны услуги по оценке.

1. Объекты оценки:

- 1) **изолированное помещение с инв. № 252/D-37116**, наименование – нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит», назначение – помещение общественного питания, общая площадь – 386,1 м², расположенное на цокольном этаже кирпичного десятиэтажного здания общежития 1974 года постройки по адресу: Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Калинина, д. 2А, пом. 2;
- 2) **капитальное строение с инв. № 250/C-2096**, наименование – здание домика для отдыхающих, назначение – здание гостиниц, мотелей, общая площадь – 18,7 м², год постройки - 2000, с составными частями и принадлежностями (беседка, колодец, теннисный корт, ограждение), расположенное на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу: Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец;
- 3) **капитальное строение с инв. № 250/C-2097**, наименование – здание бани, назначение – здание специализированное коммунального хозяйства, общая площадь – 44,4 м², год постройки - 2001, с составными частями и принадлежностями (пристройка, дворовое покрытие, понтон), расположенное на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу: Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец.

Директор УККПгП «ЦПП»

Оценщик

Свидетельство об аттестации № 70331 от 31.03.2023

Приказ об аттестации № 95 от 31.03.2023

Срок действия – с 23.04.2023 по 21.04.2026

Голубёнок А.В.

29 сентября 2023 г.

Последний С.Н.

Продолжение заключения о независимой оценке на листе № 2

- 4) **капитальное строение с инв. № 250/С-2098**, наименование – здание склада для инвентаря, назначение – здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ, общая площадь – 33,0 м², год постройки - 2001, расположенное на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу: Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец;
 - 5) **капитальное строение с инв. № 250/С-2099**, наименование – здание жилого дома для отдыхающих, назначение – здание гостиниц, мотелей, общая площадь – 291,1 м², год постройки - 2009, с составными частями и принадлежностями (подвал, мансарда, тамбур, терраса), расположенное на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу: Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец
2. Имущественные права: право собственности (собственность одного лица)
 3. Правообладатель: Акционерное общество «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
 4. Сведения о земельных участка для содержания и обслуживания объектов оценки:
 - 1) для содержания и обслуживания нежилого встроенно-пристроенного помещения бара «Буллит» - земельный участок для обслуживания общежитий со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями с кадастровым № 241800000006000046 площадью 0,8820 га; право аренды (доля в праве – 3/100), правообладатель – Акционерное общество «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия; срок аренды – по 18.11.2030; адрес земельного участка - Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Парковая, 38 и Калинина, 2А; площадь условного земельного участка, принимаемая к расчету – 0,0275 га;
 - 2) для содержания и обслуживания домика для отдыхающих, здания бани, здания склада для инвентаря и здания жилого дома для отдыхающих - земельный участок для использования под базу отдыха с кадастровым № 223883008101000008 площадью 1,2551 га; право аренды, правообладатель – Акционерное общество «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия; срок аренды – по 18.03.2061; адрес земельного участка - Витебская обл., Полоцкий р-н, Гомельский с/с, д. Семенец
 5. Дата оценки: 15.09.2023
 6. Цель оценки стоимости: для продажи без проведения аукциона либо конкурса

Директор УККПгП «ЦПП»

Оценщик

Свидетельство об аттестации № 70331 от 31.03.2023
 Приказ об аттестации № 95 от 31.03.2023
 Срок действия – с 23.04.2023 по 21.04.2026



Голубёнок А.В.
 29 сентября 2023 г.
 Последний С.Н.



Продолжение заключения о независимой оценке на листе № 3

7. Цены оценки: 15.09.2023
8. Валюта оценки: белорусский рубль, доллар США, евро
9. Дата осмотра объектов оценки: 15.09.2023
10. Предмет оценки: рыночная стоимость в текущем использовании
11. Методы оценки: доходный, сравнительный
12. Методы расчета стоимости: метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного метода оценки и метод компенсационных корректировок с использованием метода последовательного внесения корректировок в рамках сравнительного метода оценки
13. Результат независимой оценки с учетом анализа, фактов, выводов, предпосылок и ограничений, изложенных в отчете о независимой оценке, на дату оценки 15.09.2023 в ценах на 15.09.2023 без учета налога на добавленную стоимость (НДС) составляет: рыночная стоимость в текущем использовании изолированного помещения с инв. № 252/D-37116 (нежилого встроенно-пристроенного помещения бара «Буллит»), расположенного на цокольном этаже кирпичного десятиэтажного здания общежития по адресу: Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Калинина, д. 2А, пом. 2, а также капитального строения с инв. № 250/С-2096 (здания домика для отдыхающих), капитального строения с инв. № 250/С-2097 (здания бани), капитального строения с инв. № 250/С-2098 (здания склада для инвентаря) и капитального строения с инв. № 250/С-2099 (здания жилого дома для отдыхающих), расположенных на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу: Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец

844 800,00

(Восемьсот сорок четыре тысячи восемьсот белорусских рублей ноль копеек),

что по курсу НБРБ на дату оценки с учетом округлений составляет

259 674,79

(Двести пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят четыре доллара США семьдесят девять центов) или

242 042,23

(Двести сорок две тысячи сорок два евро двадцать три евроцента)

Директор УККПГП «ЦПП»

Оценщик

Свидетельство об аттестации № 70331 от 31.03.2023

Приказ об аттестации № 95 от 31.03.2023

Срок действия – с 23.04.2023 по 21.04.2026



Голубёнок А.В.
29 сентября 2023 г.
Последний С.Н.

в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании без учета НДС		
		белорусские рубли	доллары США	евро
1	Изолированное помещение с инв. № 252/D-37116, наименование – нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»	423 000,00	130 021,82	121 193,02
2	Капитальное строение с инв. № 250/С-2096, наименование – здание домика для отдыхающих	58 000,00	17 828,05	16 617,48
3	Капитальное строение с инв. № 250/С-2097, наименование – здание бани	69 400,00	21 332,19	19 883,68
4	Капитальное строение с инв. № 250/С-2098, наименование – здание склада для инвентаря	31 400,00	9 651,74	8 996,36
5	Капитальное строение с инв. № 250/С-2099, наименование – здание жилого дома для отдыхающих	263 000,00	80 840,99	75 351,69
ИТОГО:		844 800,00	259 674,79	242 042,23

что с учетом налога на добавленную стоимость (НДС) в размере 20% составляет

1 013 760,00

(Один миллион тринадцать тысяч семьсот шестьдесят белорусских рублей ноль копеек),

что по курсу НБРБ на дату оценки с учетом округлений составляет

311 609,75

(Триста одиннадцать тысяч шестьсот девять долларов США семьдесят пять центов) или

290 450,67

(Двести девяносто тысяч четыреста пятьдесят евро шестьдесят семь евроцентов)

в том числе:

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании с учетом НДС		
		белорусские рубли	доллары США	евро
1	Изолированное помещение с инв. № 252/D-37116, наименование – нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»	507 600,00	156 026,19	145 431,62

Директор УККПгП «ЦПП»

Оценщик

Свидетельство об аттестации № 70331 от 31.03.2023

Приказ об аттестации № 95 от 31.03.2023

Срок действия – с 23.04.2023 по 21.04.2026

Окончание заключения о независимой оценке на листе № 5

Голубёнок А.В.
29 сентября 2023 г.
Последний С.Н.

№ п/п	Объекты оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании с учетом НДС		
		белорусские рубли	доллары США	евро
2	Капитальное строение с инв. № 250/С-2096, наименование – здание домика для отдыхающих	69 600,00	21 393,66	19 940,98
3	Капитальное строение с инв. № 250/С-2097, наименование – здание бани	83 280,00	25 598,62	23 860,41
4	Капитальное строение с инв. № 250/С-2098, наименование – здание склада для инвентаря	37 680,00	11 582,09	10 795,63
5	Капитальное строение с инв. № 250/С-2099, наименование – здание жилого дома для отдыхающих	315 600,00	97 009,19	90 422,03
ИТОГО:		1 013 760,00	311 609,75	290 450,67

- 14.Срок действия результата независимой оценки: в течение 6 (шести) месяцев с даты оценки
- 15.Заключение о независимой оценке № 52/23-О составлено в 2 экз. на 5 л. на основании отчета о независимой оценке № 52/23-О от 29 сентября 2023 г. в 2 экз. на 55 л.
- 16.Оценщик – Последний Сергей Николаевич (свидетельство об аттестации от 31 марта 2023 г. № 70331 для проведения независимой оценки земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, не завершенных строительством объектов, многолетних насаждений и имущественных права на них; выдано на основании приказа Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 31 марта 2023 г. № 95; срок действия – до 21.04.2026)

Приложения: 1. Отчет о независимой оценке № 52/23-О в 2 экз. на 55 л., являющийся неотъемлемой частью настоящего Заключение о независимой оценке № 52/23-О

Директор УККПгП «ЦПП»

Оценщик

Свидетельство об аттестации № 70331 от 31.03.2023
Приказ об аттестации № 95 от 31.03.2023
Срок действия – с 23.04.2023 по 21.04.2026



Голубёнок А.В.
29 сентября 2023 г.
Последний С.Н.

Унитарное коммунальное консультационное предприятие города Полоцка

«Центр поддержки предпринимательства»

211400, ул. Пушкина, 1, г. Полоцк, Витебская обл.

Р/с BY82POIS30120059240101933001 в ЦБУ № 18 ОАО «Паритетбанк», г. Новополоцк,

ул. Молодежная, 166А, BIC POISBY2X

тел./факс (8-0214) 46-09-25

УНП 300341265

дата выдачи 29 сентября 2023 г.

ОТЧЕТ О НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКЕ № 52/23-О

ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ - ИЗОЛИРОВАННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ С ИНВ. № 252/D-37116 (НЕЖИЛОЕ ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ БАРА «БУЛЛИТ»), РАСПОЛОЖЕННОЕ НА ЦОКОЛЬНОМ ЭТАЖЕ КИРПИЧНОГО ДЕСЯТИЭТАЖНОГО ЗДАНИЯ ОБЩЕЖИТИЯ ПО АДРЕСУ: ВИТЕБСКАЯ ОБЛ., Г. НОВОПОЛОЦК, УЛ. КАЛИНИНА, Д. 2А, ПОМ. 2, А ТАКЖЕ КАПИТАЛЬНОЕ СТРОЕНИЕ С ИНВ. № 250/С-2096 (ЗДАНИЕ ДОМИКА ДЛЯ ОТДЫХАЮЩИХ), КАПИТАЛЬНОЕ СТРОЕНИЕ С ИНВ. № 250/С-2097 (ЗДАНИЕ БАНИ), КАПИТАЛЬНОЕ СТРОЕНИЕ С ИНВ. № 250/С-2098 (ЗДАНИЕ СКЛАДА ДЛЯ ИНВЕНТАРЯ) И КАПИТАЛЬНОЕ СТРОЕНИЕ С ИНВ. № 250/С-2099 (ЗДАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА ДЛЯ ОТДЫХАЮЩИХ), РАСПОЛОЖЕННЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТР. № 223883008101000008 ПО АДРЕСУ: ВИТЕБСКАЯ ОБЛ., ПОЛОЦКИЙ Р-Н, ЗАОЗЕРСКИЙ С/С, Д. СЕМЕНЕЦ, ПРИНАДЛЕЖАЩИЕ АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «БАЛТИК ИНТЕРНЕТ-БАНК» НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ

ПРЕДМЕТ ОЦЕНКИ: РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ В ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ: ДЛЯ ПРОДАЖИ БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ АУКЦИОНА ЛИБО КОНКУРСА

Дата подписания 29 сентября 2023 г.

Полоцк 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.КРАТКИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	3
2.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ.....	9
3.АНАЛИЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ.....	12
4.ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РЕЗУЛЬТАТ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ.....	14
5.АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	16
6.АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ.....	31
9.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ МЕТОДОМ ОЦЕНКИ	33
9.1Общие положения.....	33
9.2Порядок оценки объектов недвижимости доходным методом оценки	33
9.3Сбор и анализ информации.....	33
9.4Расчет годового чистого операционного дохода	34
9.4.1.Определение годового потенциального валового дохода и годового действительного валового дохода.	34
9.4.2.Определение годовых операционных расходов	35
9.4.2.1. Определение постоянных расходов	36
9.4.2.2. Определение переменных расходов.....	36
9.4.2.3. Определение расходов на замещение	37
9.5Результаты расчета годового чистого операционного дохода	37
9.6Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии.....	38
9.7Определение нормы дисконтирования	38
9.8Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом оценки	39
10.ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ МЕТОДОМ ОЦЕНКИ.....	40
11.ОБОСНОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТА НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ	45
12.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	49
13.СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКАХ	49
14.СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ТНПА	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Копия задания на оценку стоимости	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Расчеты, в том числе не приведенные в тексте отчета о независимой оценке.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Информация, представленная заказчиком оценки и полученная от третьих лиц.	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Информация, собранная оценщиком самостоятельно и использованная при проведении независимой оценки	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Фотографии (скриншоты) объекта оценки.	55

1. КРАТКИЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

Основные факты и выводы представлены в таблицах 1.1-1.5.

Таблица 1.1

Краткое содержание основных фактов и выводов

№ п/п	Наименование показателей	Характеристика
1	Наименование объекта оценки	Изолированное помещение с инв. № 252/D-37116, наименование – нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»
2	Адрес объекта оценки	Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Калинина, д. 2А, пом. 2
3	Заказчик оценки	ООО «Бастэр», УНП 300219385, адрес: 211440, ул. Молодежная, д. 1, каб. 2, г. Новополоцк, Витебская обл.
4	Исполнитель оценки	УККПгП «ЦПП», УНП 300341265
5	Основание для проведения независимой оценки	Договор № 52/23-О от 15 августа 2023 г.
6	Правообладатель	АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности (собственность одного лица)
8	Дата осмотра	15.09.2023
9	Дата оценки	15.09.2023
10	Цены оценки	15.09.2023
11	Валюта оценки	Белорусский рубль, доллар США, евро
12	Цель оценки стоимости	Для продажи без проведения аукциона либо конкурса
13	Предмет оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании
14	Метод оценки	Рыночный (доходный, сравнительный)
15	Методы расчета стоимости	Метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного метода оценки и метод компенсационных корректировок с использованием метода последовательного внесения корректировок в рамках сравнительного метода оценки
16	Назначение объекта оценки	Помещение общественного питания
17	Характер текущего использования объекта оценки	Используется по назначению
18	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	1974

19	Год реконструкции	-
20	Общая площадь помещения, кв.м.	386,1
21	Площадь арендуемого земельного участка, га	0,8820
22	Площадь условного земельного участка, принимаемая к расчету, га	0,0275
23	Валюта расчета	Белорусский рубль, доллар США, евро
24	Официальный курс доллара США, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,2533
25	Официальный курс евро, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,4903
26	Результат независимой оценки, BYN в том числе стоимость, полученная:	423 000,00
27	доходным методом оценки, BYN	405 014,28
28	сравнительным методом оценки, BYN	441 028,96

Таблица 1.2

Краткое содержание основных фактов и выводов

№ п/п	Наименование показателей	Характеристика
1	Наименование объекта оценки	Капитальное строение с инв. № 250/С-2096, наименование – здание домика для отдыхающих
2	Адрес объекта оценки	Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец
3	Заказчик оценки	ООО «Бастэр», УНП 300219385, адрес: 211440, ул. Молодежная, д. 1, каб. 2, г. Новополоцк, Витебская обл.
4	Исполнитель оценки	УККПгП «ЦПП», УНП 300341265
5	Основание для проведения независимой оценки	Договор № 52/23-О от 15 августа 2023 г.
6	Правообладатель	АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности (собственность одного лица)
8	Дата осмотра	15.09.2023
9	Дата оценки	15.09.2023
10	Цены оценки	15.09.2023
11	Валюта оценки	Белорусский рубль, доллар США, евро
12	Цель оценки стоимости	Для продажи без проведения аукциона либо конкурса
13	Предмет оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании
14	Метод оценки	Рыночный (сравнительный)

15	Методы расчета стоимости	Метод компенсационных корректировок с использованием метода последовательного внесения корректировок
16	Назначение объекта оценки	Здание гостиниц, moteлей
17	Характер текущего использования объекта оценки	Используется по назначению
18	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2000
19	Год реконструкции	-
20	Общая площадь здания, кв.м.	18,7
21	Площадь арендуемого земельного участка, га	1,2551
22	Составные части и принадлежности капитального строения	Беседка, колодец, теннисный корт, ограждение
23	Валюта расчета	Белорусский рубль, доллар США, евро
24	Официальный курс доллара США, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,2533
25	Официальный курс евро, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,4903
26	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным методом оценки, BYN	58 000,00

Таблица 1.3

Краткое содержание основных фактов и выводов

№ п/п	Наименование показателей	Характеристика
1	Наименование объекта оценки	Капитальное строение с инв. № 250/С-2097, наименование – здание бани
2	Адрес объекта оценки	Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец
3	Заказчик оценки	ООО «Бастэр», УНП 300219385, адрес: 211440, ул. Молодежная, д. 1, каб. 2, г. Новополоцк, Витебская обл.
4	Исполнитель оценки	УККПгП «ЦПП», УНП 300341265
5	Основание для проведения независимой оценки	Договор № 52/23-О от 15 августа 2023 г.
6	Правообладатель	АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности (собственность одного лица)
8	Дата осмотра	15.09.2023
9	Дата оценки	15.09.2023
10	Цены оценки	15.09.2023

11	Валюта оценки	Белорусский рубль, доллар США, евро
12	Цель оценки стоимости	Для продажи без проведения аукциона либо конкурса
13	Предмет оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании
14	Метод оценки	Рыночный (сравнительный)
15	Методы расчета стоимости	Метод компенсационных корректировок с использованием метода последовательного внесения корректировок
16	Назначение объекта оценки	Здание специализированное коммунального хозяйства
17	Характер текущего использования объекта оценки	Используется по назначению
18	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2001
19	Год реконструкции	-
20	Общая площадь здания, кв.м.	44,4
21	Площадь арендуемого земельного участка, га	1,2551
22	Составные части и принадлежности капитального строения	Пристройка, дворовое покрытие, понтон
23	Валюта расчета	Белорусский рубль, доллар США, евро
24	Официальный курс доллара США, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,2533
25	Официальный курс евро, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,4903
26	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным методом оценки, BYN	69 400,00

Таблица 1.4

Краткое содержание основных фактов и выводов

№ п/п	Наименование показателей	Характеристика
1	Наименование объекта оценки	Капитальное строение с инв. № 250/С-2098, наименование – здание склада для инвентаря
2	Адрес объекта оценки	Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец
3	Заказчик оценки	ООО «Бастэр», УНП 300219385, адрес: 211440, ул. Молодежная, д. 1, каб. 2, г. Новополоцк, Витебская обл.
4	Исполнитель оценки	УККПгП «ЦПП», УНП 300341265
5	Основание для проведения независимой оценки	Договор № 52/23-О от 15 августа 2023 г.
6	Правообладатель	АО «Балтик Интернешнел Банк»,

		единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности (собственность одного лица)
8	Дата осмотра	15.09.2023
9	Дата оценки	15.09.2023
10	Цены оценки	15.09.2023
11	Валюта оценки	Белорусский рубль, доллар США, евро
12	Цель оценки стоимости	Для продажи без проведения аукциона либо конкурса
13	Предмет оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании
14	Метод оценки	Рыночный (сравнительный)
15	Методы расчета стоимости	Метод компенсационных корректировок с использованием метода последовательного внесения корректировок
16	Назначение объекта оценки	Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ
17	Характер текущего использования объекта оценки	Используется по назначению
18	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2001
19	Год реконструкции	-
20	Общая площадь здания, кв.м.	33,0
21	Площадь арендуемого земельного участка, га	1,2551
22	Составные части и принадлежности капитального строения	Сведения отсутствуют
23	Валюта расчета	Белорусский рубль, доллар США, евро
24	Официальный курс доллара США, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,2533
25	Официальный курс евро, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,4903
26	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным методом оценки, BYN	31 400,00

Таблица 1.5

Краткое содержание основных фактов и выводов

№ п/п	Наименование показателей	Характеристика
1	Наименование объекта оценки	Капитальное строение с инв. № 250/С-2099, наименование – здание жилого дома для отдыхающих

2	Адрес объекта оценки	Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец
3	Заказчик оценки	ООО «Бастэр», УНП 300219385, адрес: 211440, ул. Молодежная, д. 1, каб. 2, г. Новополоцк, Витебская обл.
4	Исполнитель оценки	УККПгП «ЦПП», УНП 300341265
5	Основание для проведения независимой оценки	Договор № 52/23-О от 15 августа 2023 г.
6	Правообладатель	АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
7	Имущественные права на объект оценки	Право собственности (собственность одного лица)
8	Дата осмотра	15.09.2023
9	Дата оценки	15.09.2023
10	Цены оценки	15.09.2023
11	Валюта оценки	Белорусский рубль, доллар США, евро
12	Цель оценки стоимости	Для продажи без проведения аукциона либо конкурса
13	Предмет оценки	Рыночная стоимость в текущем использовании
14	Метод оценки	Рыночный (сравнительный)
15	Методы расчета стоимости	Метод компенсационных корректировок с использованием метода последовательного внесения корректировок
16	Назначение объекта оценки	Здание гостиниц, мотелей
17	Характер текущего использования объекта оценки	Используется по назначению
18	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2009
19	Год реконструкции	-
20	Общая площадь здания, кв.м.	291,1
21	Площадь арендуемого земельного участка, га	1,2551
22	Составные части и принадлежности капитального строения	Подвал, мансарда, тамбур, терраса
23	Валюта расчета	Белорусский рубль, доллар США, евро
24	Официальный курс доллара США, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,2533
25	Официальный курс евро, установленный НБ Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю	3,4903
26	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная сравнительным методом оценки, BYN	263 000,00

2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

Заключение договора на оказание услуг по проведению независимой оценки, составление задания на оценку стоимости

На данном этапе составлен договор на оказание услуг по проведению независимой оценки, задание на оценку стоимости, в котором указаны цель оценки стоимости, предмет оценки, дата оценки, состав объектов оценки, валюта оценки, метод оценки, сроки выполнения работ по независимой оценке.

Сбор и анализ информации

На данном этапе исходная информация и документы, полученные от заказчика оценки, анализировались оценщиком, изучен состав и объем их представления, производился сбор и анализировалась информация на рынке недвижимости, в сети Интернет, реестре цен Государственного земельного кадастра Республики Беларусь (далее - реестр цен). Сделаны выводы о возможности использования информации, полученной оценщиком самостоятельно для проведения независимой оценки.

Описание процедуры оценки

На данном этапе проводилось описание процедуры независимой оценки с указанием всех этапов работ от заключения договора и составления задания на оценку стоимости до составления отчета о независимой оценке и заключения о независимой оценке.

Анализ данных, использованных для оценки стоимости

На данном этапе изучены и проанализированы данные и документы, предоставленные заказчиком оценки, и возможность их использования оценщиком в процедуре независимой оценки объектов оценки, сделан вывод о достаточности и обоснованности представленных заказчиком документов для проведения независимой оценки.

Осмотр объекта оценки

На данном этапе произведен визуальный осмотр объектов оценки на месте их расположения и установлены фактические данные об их функциональном назначении, объемно-планировочных показателях, конструктивных характеристиках, внутренних инженерных системах, техническом состоянии. По результатам осмотра существенных расхождений между данными технических паспортов и фактическим наличием составных частей и принадлежностей объектов оценки не выявлено.

Описание предпосылок и ограничений, с учетом которых определялся результат независимой оценки

На данном этапе определены предпосылки и ограничения, в соответствии с которыми проводилась независимая оценка.

Анализ рынка недвижимости

На данном этапе исследованы цены сделок из реестра цен, проведен поиск цен на рынке недвижимости по объектам-аналогам, анализ изменения стоимости квадратного метра по каждому типу зданий и помещений

(административно-торговые здания и помещения, здания специализированные для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иные здания рекреационного назначения (гостиницы, мотели, кемпинги)) по материалам сайта <http://realt.by>, в том числе проанализировано изменение стоимости квадратного метра по каждому типу зданий и помещений от даты осуществления сделки до даты оценки, изменения стоимости квадратного метра по каждому типу зданий и помещений от общей площади объектов-аналогов.

Анализ местоположения объекта оценки

На данном этапе проанализировано местоположение объектов оценки, окружение объектов оценки, транспортные связи, коммуникации, инфраструктура, сделан вывод об инвестиционной привлекательности объектов оценки.

Описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии)

На данном этапе отражены характеристики недвижимых улучшений.

Обоснование применения используемых методов оценки и методов расчета стоимости

На данном этапе в соответствии с разделом 6 СТБ 52.0.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» (далее - СТБ 52.0.01), требованиями разделов 6-10 СТБ 52.3.01-2017 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершаемых строительством объектов, изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества» (далее – СТБ 52.3.01), требованиями ТКП 52.0.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» (далее - ТКП 52.0.01-2020), требованиями ТКП 52.3.01-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества» (далее – ТКП 52.3.01-2020) обосновано применение доходного (дисконтирование денежных потоков) и сравнительного (метод компенсационных корректировок) методов оценки.

Определение стоимости объекта оценки доходным методом оценки

На данном этапе произведен расчет стоимости нежилого встроенно-пристроенного помещения бара «Буллит» доходным методом оценки с использованием метода дисконтирования денежных потоков.

Определение стоимости объекта оценки сравнительным методом оценки

На данном этапе произведен расчет стоимости объектов оценки сравнительным методом оценки с использованием метода компенсационных корректировок (метод последовательного внесения корректировок).

Обоснование результата независимой оценки

На данном этапе обоснован результат независимой оценки, которым является рыночная стоимость в текущем использовании объектов оценки,

величина которой определена в результате согласования стоимостей, полученных доходным и сравнительным методами оценки, либо определена сравнительным методом оценки. Результат независимой оценки рассчитывался в белорусских рублях, долларах США и евро с учетом округления в соответствии с ТКП 52.3.01-2020.

Составление и оформление отчета и заключения о независимой оценке

На данном этапе на основе полученных расчетов подготовлен и оформлен отчет о независимой оценке в соответствии с требованиями СТБ 52.0.01, СТБ 52.3.01 и оформлено заключение о независимой оценке в соответствии с требованиями СТБ 52.0.01, ТКП 52.0.01-2020, ТКП 52.3.01-2020.

3. АНАЛИЗ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

По требованию исполнителя оценки заказчиком были предоставлены следующие документы:

Изолированное помещение с инв. № 252/D-37116 (нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»)

- копия технического паспорта на нежилое изолированное помещение с инв. № 252/D-37116, составленного 11.03.2005 по состоянию на 11.03.2005;

- копия свидетельства (удостоверения) № 252/45-1832 о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастр. № 241800000006000046 и в отношении изолированного помещения с инв. № 252/D-37116, составленного 05.11.2010;

- копия договора аренды земельного участка № 13/10 от 12.10.2010.

Капитальное строение с инв. № 250/С-2096 (здание домика для отдыхающих), капитальное строение с инв. № 250/С-2097 (здание бани), капитальное строение с инв. № 250/С-2098 (здание склада для инвентаря) и капитальное строение с инв. № 250/С-2099 (здание жилого дома для отдыхающих)

- копия технического паспорта на нежилое здание (сооружение) с инв. № 250/С-2096 (здание домика для отдыхающих), составленного 15.07.2005 по состоянию на 15.07.2005;

- копия свидетельства (удостоверения) № 250/1021-1853 о государственной регистрации в отношении капитального строения с инв. № 250/С-2096 (здания домика для отдыхающих), составленного 26.05.2011;

- копия технического паспорта на нежилое здание (сооружение) с инв. № 250/С-2097 (здание бани), составленного 15.07.2005 по состоянию на 15.07.2005;

- копия свидетельства (удостоверения) № 250/1021-1854 о государственной регистрации в отношении капитального строения с инв. № 250/С-2097 (здания бани), составленного 26.05.2011;

- копия технического паспорта на нежилое здание (сооружение) с инв. № 250/С-2098 (здание склада для инвентаря), составленного 15.07.2005 по состоянию на 15.07.2005;

- копия свидетельства (удостоверения) № 250/1021-1855 о государственной регистрации в отношении капитального строения с инв. № 250/С-2098 (здания склада для инвентаря), составленного 26.05.2011;

- копия технического паспорта на нежилое здание (сооружение) с инв. № 250/С-2099 (здание жилого дома для отдыхающих), составленного 25.02.2009 по состоянию на 25.02.2009;

- копия свидетельства (удостоверения) № 250/1021-1856 о государственной регистрации в отношении капитального строения с инв. № 250/С-2099 (здания жилого дома для отдыхающих), составленного 26.05.2011;

- копия свидетельства (удостоверения) № 250/1021-1852 о государственной регистрации в отношении земельного участка с кадастр. № 223883008101000008, составленного 26.05.2011;

- копия договора аренды земельного участка № 10 от 22.03.2011.

Предоставленные заказчиком оценки копии документов заверены в установленном порядке. Анализ документов, представленных заказчиком оценки, показал, что информация в этих документах обоснована и сведения, представленные в ней, достаточны для проведения независимой оценки.

4. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ И ОГРАНИЧЕНИЯ, С УЧЕТОМ КОТОРЫХ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ РЕЗУЛЬТАТ НЕЗАВИСИМОЙ ОЦЕНКИ

В ходе работы над отчетом о независимой оценке оценщиком определены следующие предпосылки и ограничения:

документы оценки содержат профессиональное мнение оценщика относительно результата независимой оценки объектов оценки и не являются гарантией того, что объекты оценки будут проданы на рынке по стоимости, равной результату независимой оценки;

результат независимой оценки является обоснованным только при использовании документов оценки в полном объеме и в соответствии с целью оценки;

оценщик не несет ответственности за информацию, предоставленную заказчиком оценки, в том числе за юридическое описание имущественных прав на объекты оценки, или за вопросы, связанные с рассмотрением имущественных прав. Указанные в исходной информации имущественные права на объекты оценки считаются достоверными;

объекты оценки считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме указанных в отчете о независимой оценке;

оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объектов оценки, результат независимой оценки и не несет ответственности за их наличие, а также за необходимость выявления таковых;

информация, собранная оценщиком самостоятельно и используемая в процедуре оценки, является обоснованной и достаточной для определения результата независимой оценки, поэтому оценщик в отчете о независимой оценке производит анализ используемой информации, указывает ее источник или предпосылки и ограничения, если источник информации не может быть указан, но его использование может повлиять на результат независимой оценки;

мнение оценщика относительно результата независимой оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут повлиять на результат независимой оценки после даты оценки;

год постройки (1974) кирпичного десятиэтажного здания общежития, на цокольном этаже которого находится оцениваемое нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит», принят на основании сведений, отраженных в имеющемся в распоряжении оценщика более актуального технического паспорта на расположенное рядом изолированное помещение (см. приложение 4);

площадь условного земельного участка для содержания и обслуживания оцениваемого нежилого встроенно-пристроенного помещения бара «Буллит», принимаемая к расчету, определена на основании сведений из

договора аренды земельного участка (доля в праве – 3/100, площадь – 0,0275 га);

при анализе вторичного рынка недвижимости административно-торгового назначения оценщиком сделано предположение, что стоимость квадратного метра в г. Новополоцк и г. Полоцк Витебской обл., сопоставима, вследствие чего корректировка на местоположение не применялась;

при анализе вторичного рынка недвижимости специализированной для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иного рекреационного назначения (гостиниц, мотелей, кемпингов) оценщиком сделано предположение, что стоимость квадратного метра зданий на всей территории Республики Беларусь (за исключением г. Минска) сопоставима, вследствие чего корректировка на местоположение не применялась;

ввиду отсутствия статистической информации о динамике цен объектов недвижимости, сходных по местоположению и функциональному назначению с объектами оценки, изменение цен по объектам-аналогам определено на основе цен предложения 1 м² общей площади квартир в г. Минске;

рыночная стоимость объектов оценки в д. Семенец Полоцкого р-на определена с учетом удельного веса каждого капитального строения в общей стоимости единого объекта рекреационного назначения, полученной сравнительным методом оценки. При этом удельный вес капитальных строений в общей стоимости единого объекта рекреационного назначения рассчитан с использованием сведений о первоначальной стоимости основных строений и их составных частей и принадлежностей;

результат независимой оценки определен в белорусских рублях, долларах США и евро с учетом округления без учета и с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).

5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние рынка недвижимости зависит от уровня экономического развития и потенциала страны.

Административно-торговые здания и помещения

В ходе проведения оценки был проведен анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов-аналогов (административно-торговых зданий и помещений в г. Полоцк и г. Новополоцк Витебской области). С начала 2023 г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция незначительного повышения цен, обусловленная замедлением роста курсов основных валют по отношению к белорусскому рублю, а также увеличением покупательской способности населения и субъектов хозяйствования.

В процессе анализа рынка недвижимости были использованы следующие источники информации и сведения об объектах недвижимости:

- сведения из реестра цен (интернет-страница <http://pr.nca.by>);
- информация, размещенная в разделе «Статистика и аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь» на сайте <http://realt.by>;
- информация о предложениях аренды помещений, размещенная на сайте <http://realt.by>.

На дату оценки в реестре цен представлено достаточно информации о ценах сделок с объектами-аналогами, близкими по характеристикам к объекту оценки (нежилому встроенно-пристроенному помещению бара «Буллит»). Из реестра цен выбраны 20 (двадцать) объектов-аналогов. Ввиду отсутствия статистической информации о динамике цен объектов недвижимости, сходных по местоположению и функциональному назначению с объектом оценки, изменение цен по объектам-аналогам определено на основе цен предложения 1 м² по квартирам в г. Минске. Соответствующая информация размещена в разделе «Статистика и аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь» на сайте <http://realt.by>. С середины марта 2021 г. до даты оценки повышение цены составило более 8,5%, а с 01.07.2021 (дата кадастровой оценки общественно-деловой зоны) до даты оценки – повышение более 10% (см. таблицу 5.1).

Таблица 5.1

Изменение цены на 1 м² общей площади квартир по информации, размещенной в разделе «Статистика и аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь» на сайте <http://realt.by>.

№ п/п	Дата	Наименование объекта	Цена предложения 1 м ² , USD	Изменение цены 1 м ² до даты оценки, %
1	15.09.2023	Объект оценки	1 365	
2	22.08.2023	Объект-аналог 1	1 352	0,96
3	21.07.2023	Объект-аналог 2	1 358	0,52
4	13.07.2023	Объект-аналог 3	1 359	0,44
5	17.11.2022	Объект-аналог 4	1 141	19,63
6	16.11.2022	Объект-аналог 5	1 138	19,95

7	28.09.2022	Объект-аналог 6	1 216	12,25
8	15.09.2022	Объект-аналог 7	1 226	11,34
9	01.08.2022	Объект-аналог 8	1 217	12,16
10	01.07.2022	Объект-аналог 9	1 234	10,62
11	11.02.2022	Объект-аналог 10	1 273	7,23
12	31.01.2022	Объект-аналог 11	1 250	9,20
13	21.12.2021	Объект-аналог 12	1 223	11,61
14	07.12.2021	Объект-аналог 13	1 225	11,43
15	30.11.2021	Объект-аналог 14	1 227	11,25
16	22.10.2021	Объект-аналог 15	1 215	12,35
17	05.08.2021	Объект-аналог 16	1 222	11,70
18	03.08.2021	Объект-аналог 17	1 229	11,07
19	13.07.2021	Объект-аналог 18	1 234	10,62
20	31.05.2021	Объект-аналог 19	1 244	9,73
21	17.03.2021	Объект-аналог 20	1 255	8,76
22	01.07.2021	Объект-аналог 21	1 239	10,17

В период с середины марта 2021 года диапазон стоимости квадратного метра административно-торговых зданий и помещений в г. Полоцк и г. Новополоцк Витебской области составил 285-578 долларов США (см. таблицу 2.1 приложения 2). Однако объекты-аналоги отличаются от объекта оценки временем продажи, местоположением и общей площадью. Поэтому для приведения объектов-аналогов в сопоставимый вид с объектом оценки проведен анализ стоимости 1 м² объектов-аналогов с учетом времени продажи и общей площади. При этом диапазон стоимости 1 м² административно-торговых зданий и помещений – объектов-аналогов нежилого встроенно-пристроенного помещения бара «Буллит» составил 289-590 долларов США (см. таблицу 2.3 приложения 2). Указанный диапазон не учитывает отличий по местоположению, году постройки, материалу стен и этажности объектов-аналогов. Однако эти отличия являются незначительными. Поэтому стоимость 1 м² объектов-аналогов на дату оценки лежит в диапазоне 289-590 долларов США.

С точки зрения доходности от сдачи в аренду административно-торговая недвижимость всегда считалась одной из наиболее прибыльных. Однако, учитывая сложившиеся на момент оценки экономические условия в Республике Беларусь, ажиотажный спрос на подобные помещения отсутствует. Этому способствует повышение курса основных валют, к которым зачастую привязана ставка аренды помещений, а также доступность кредитных ресурсов для обеспечения стабильной работы субъектов хозяйствования.

Диапазон договорных арендных ставок по административно-торговым зданиям и помещениям в г. Полоцк и г. Новополоцк Витебской области, составляет 10,00-28,00 белорусских рублей за квадратный метр с учетом НДС (см. таблицу 2.7 приложения 2).

Здания специализированные для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иные здания рекреационного назначения (гостиницы, мотели, кемпинги)

В ходе проведения оценки был проведен анализ ценовых показателей в сделках купли-продажи объектов-аналогов (зданий специализированных для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иных зданий рекреационного назначения (гостиниц, мотелей, кемпингов) в Республике Беларусь (за исключением г. Минска)). С начала 2023 г. на данном сегменте рынка недвижимости наблюдается тенденция незначительного повышения цен, обусловленная замедлением роста курсов основных валют по отношению к белорусскому рублю, а также увеличением покупательской способности населения и субъектов хозяйствования.

В процессе анализа рынка недвижимости были использованы следующие источники информации и сведения об объектах недвижимости:

- сведения из реестра цен (интернет-страница <http://pr.nca.by>);
- информация, размещенная в разделе «Статистика и аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь» на сайте <http://realt.by>.

На дату оценки в реестре цен представлено достаточно информации о ценах сделок с объектами-аналогами оцениваемого единого объекта рекреационного назначения (включая здание домика для отдыхающих, здание бани, здание склада для инвентаря и здание жилого дома для отдыхающих), близкими по характеристикам к объекту оценки. Из реестра цен выбраны 11 (одиннадцать) объектов-аналогов. Ввиду отсутствия статистической информации о динамике цен объектов недвижимости, сходных по местоположению и функциональному назначению с объектом оценки, изменение цен по объектам-аналогам определено на основе цен предложения 1 м² по квартирам в г. Минске. Соответствующая информация размещена в разделе «Статистика и аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь» на сайте <http://realt.by>. С середины декабря 2017 г. до даты оценки повышение цены составило более 12,5%, а с 01.07.2021 (дата кадастровой оценки общественно-деловой зоны) до даты оценки – повышение более 10% (см. таблицу 5.2).

Таблица 5.2

Изменение цены на 1 м² общей площади квартир по информации, размещенной в разделе «Статистика и аналитика рынка недвижимости Республики Беларусь» на сайте <http://realt.by>.

№ п/п	Дата	Наименование объекта	Цена предложения 1 м ² , USD	Изменение цены 1 м ² до даты оценки, %
1	15.09.2023	Объект оценки	1 365	
2	07.08.2023	Объект-аналог 1	1 354	0,81
3	08.06.2023	Объект-аналог 2	1 342	1,71
4	10.08.2022	Объект-аналог 3	1 208	13,00
5	14.06.2022	Объект-аналог 4	1 229	11,07
6	25.08.2021	Объект-аналог 5	1 218	12,07
7	15.03.2021	Объект-аналог 6	1 255	8,76

8	12.08.2020	Объект-аналог 7	1 400	-2,50
9	26.04.2023	Объект-аналог 8	1 292	5,65
10	17.08.2018	Объект-аналог 9	1 303	4,76
11	07.08.2018	Объект-аналог 10	1 303	4,76
12	18.12.2017	Объект-аналог 11	1 209	12,90
13	01.07.2021	Объект-аналог 12	1 239	10,17

В период с середины декабря 2017 года диапазон стоимости квадратного метра зданий специализированных для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иных зданий рекреационного назначения (гостиниц, moteлей, кемпингов) в Республике Беларусь (за исключением г. Минска) составил 226-682 долларов США (см. таблицу 2.4 приложения 2). Однако объекты-аналоги отличаются от объекта оценки временем продажи, местоположением и общей площадью. Поэтому для приведения объектов-аналогов в сопоставимый вид с объектом оценки проведен анализ стоимости 1 м² объектов-аналогов с учетом времени продажи и общей площади. При этом диапазон стоимости 1 м² зданий специализированных для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иных зданий рекреационного назначения (гостиниц, moteлей, кемпингов) – объектов-аналогов единого объекта рекреационного назначения (включая здание домика для отдыхающих, здание бани, здание склада для инвентаря и здание жилого дома для отдыхающих) составил 212-581 долларов США (см. таблицу 2.6 приложения 2). Указанный диапазон не учитывает отличий по местоположению, году постройки, материалу стен и этажности. Однако эти отличия являются незначительными. Поэтому стоимость 1 м² объектов-аналогов на дату оценки лежит в диапазоне 221-581 долларов США.

На момент оценки в открытом доступе отсутствует какая-либо информация о сдаче в аренду на долгосрочный период аналогичных зданий или помещений для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иных зданий рекреационного назначения (гостиниц, moteлей, кемпингов).

Выводы: 1. На дату оценки в реестре цен представлено достаточно информации о ценах сделок с объектами-аналогами, близкими по характеристикам к объектам оценки.

2. Ввиду отсутствия статистической информации о динамике цен объектов недвижимости, сходных по местоположению и функциональному назначению с объектами оценки, изменение цен по объектам-аналогам определено на основе цен предложения 1 м² общей площади квартир в г. Минске. С середины декабря 2017 г. до даты оценки повышение цены составило более 12,5%, а с 01.07.2021 (дата кадастровой оценки общественно-деловой зоны) до даты оценки – повышение более 10%.

3. На дату оценки диапазон цен на аналогичные административно-торговые здания и помещения лежит в интервале 289-590

\$/кв.м., на аналогичные здания специализированные для лечебно-профилактических и санаторно-курортных целей и иные здания рекреационного назначения (гостиницы, мотели, кемпинги) – в интервале 221-581 \$/кв.м.

6. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание местоположения объектов оценки приведено в таблицах 6.1-6.3.

Таблица 6.1

Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»

Описание местоположения объекта оценки

№ п/п	Наименование	Значение характеристики
1	Адрес объекта оценки	Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Калинина, д. 2А
2	Территориальная зона	Общественно-деловая зона
3	Транспортная инфраструктура	Подъезды по дороге с асфальтовым покрытием
4	Инженерная инфраструктура	Инженерная инфраструктура достаточно развита, имеется центральное отопление, централизованные системы холодного и горячего водоснабжения, централизованная система канализации, централизованная система электроснабжения
5	Инвестиционная привлекательность	Высокая

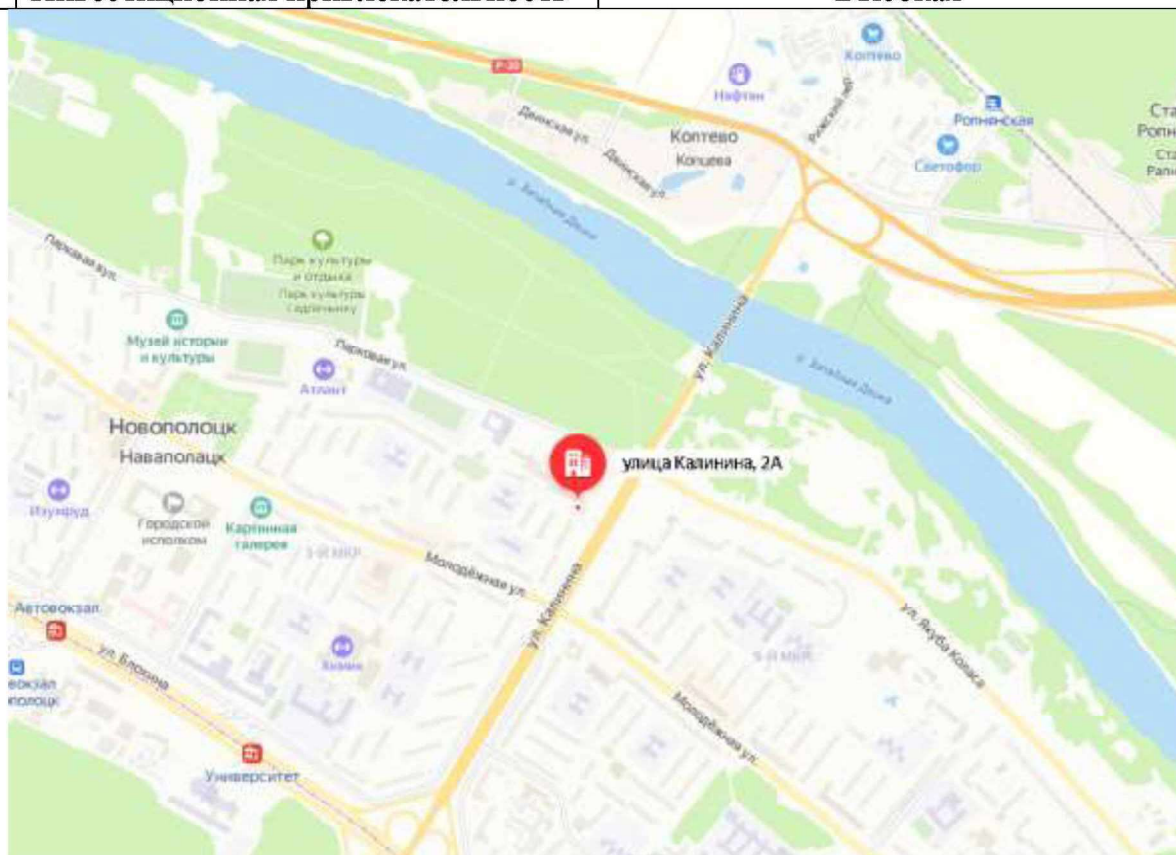


Рисунок 6.1. Местоположение объекта оценки

Вывод: Функциональное назначение, местоположение, а также потребительские характеристики объекта оценки свидетельствуют о высокой инвестиционной привлекательности, поскольку на рынке коммерческой недвижимости в крупных районных центрах и городах областного подчинения Витебской области присутствует достаточный спрос на объекты административно-торгового назначения.

Таблица 6.2

Единый объект рекреационного назначения в д. Семенец

Описание местоположения объекта оценки

№ п/п	Наименование	Значение характеристики
1	Адрес объекта оценки	Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец
2	Территориальная зона	Общественно-деловая зона
3	Транспортная инфраструктура	Подъезды по дороге с грунтовым покрытием
4	Инженерная инфраструктура	Инженерная инфраструктура достаточно развита, имеется центральное отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, централизованная система электроснабжения
5	Инвестиционная привлекательность	Высокая

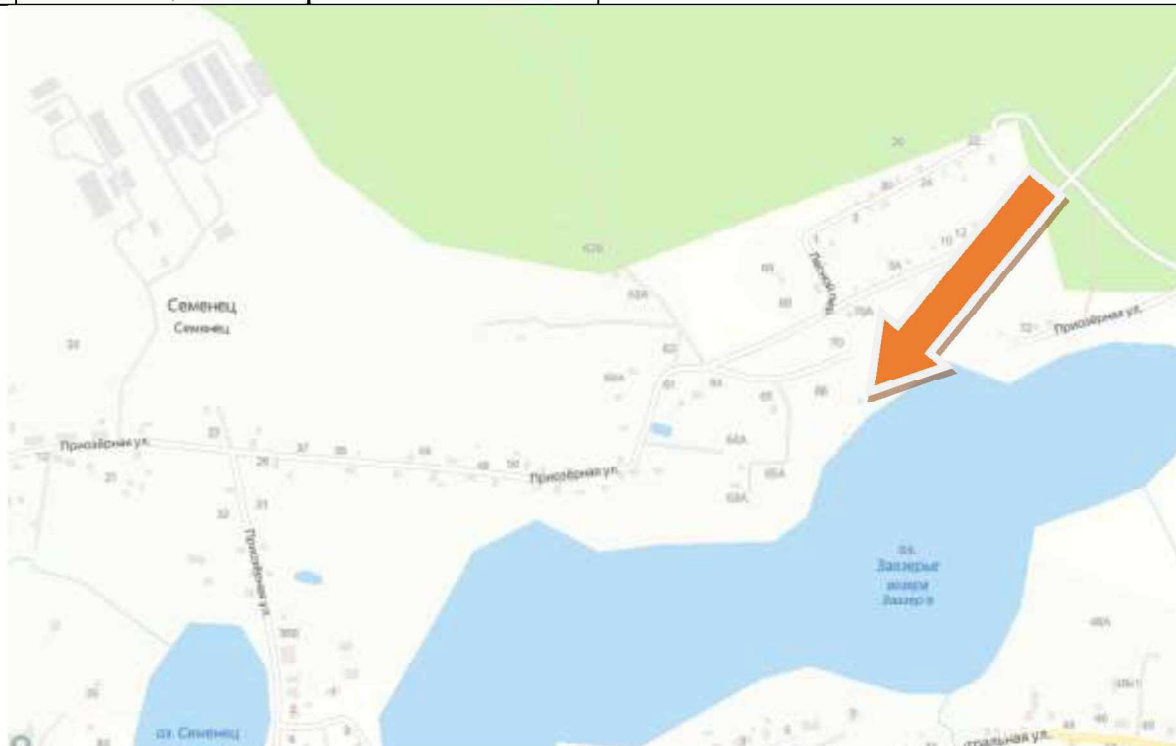


Рисунок 6.2. Местоположение объекта оценки

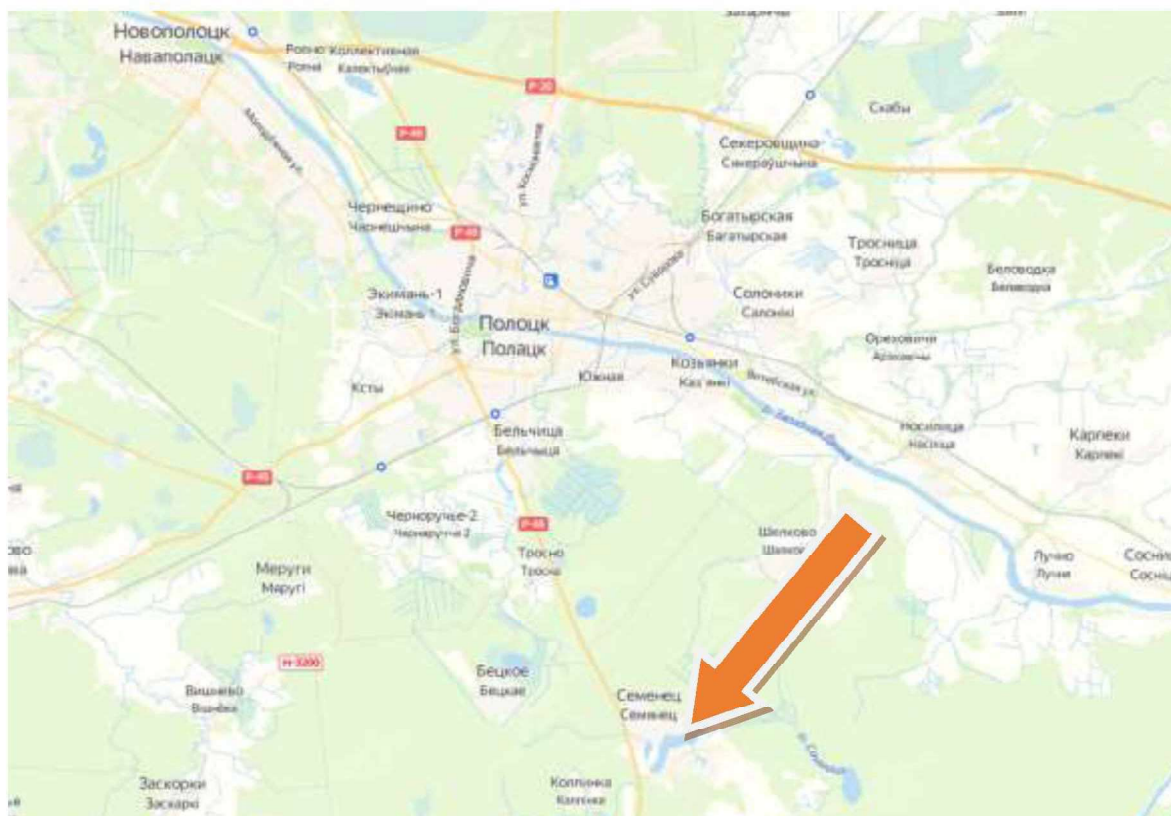


Рисунок 6.3. Местоположение объекта оценки

Вывод: Функциональное назначение, местоположение, а также потребительские характеристики объекта оценки свидетельствуют о высокой инвестиционной привлекательности, поскольку на рынке коммерческой недвижимости в сельских населенных пунктах Витебской области, расположенных вблизи крупных водоемов, присутствует высокий спрос на объекты недвижимости рекреационного назначения.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки проведено по результатам обследования объектов оценки и на основании документов, представленных заказчиком оценки (см. приложение 3).

Характеристика земельных участков представлена в таблицах 7.1-7.2.

Таблица 7.1

Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»

Характеристика земельного участка

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер земельного участка	241800000006000046
2	Адрес земельного участка	Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Парковая, 38 и Калинина, 2А
3	Имущественные права, ограничения (обременения) прав на земельный участок	Право собственности – Республика Беларусь. Право аренды (доля в праве 3/100) - АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия. Срок аренды – по 18.11.2030
4	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении земельного участка	№ 252/45-1832 от 05 ноября 2010 г.
5	Площадь арендуемого земельного участка, кв.м.	8 820
6	Площадь условного земельного участка для содержания и обслуживания оцениваемого помещения, принимаемая к расчету, га	0,0275
7	Целевое назначение земельного участка	Для обслуживания общежитий со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями
8	Дата кадастровой оценки общественно-деловой зоны	01.07.2021
9	Кадастровая стоимость 1 кв.м., доллар США	54,85

Таблица 7.2

Единый объект рекреационного назначения в д. Семенец

Характеристика земельного участка

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер земельного участка	223883008101000008
2	Адрес земельного участка	Витебская обл., Полоцкий р-н, Гомельский с/с, д. Семенец
3	Имущественные права, ограничения (обременения) прав на земельный участок	Право собственности – Республика Беларусь. Право аренды - АО «Балтик Интернешнел Банк», единый

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
		регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия. Срок аренды - по 18.03.2061. Описание права, ограничения (обременения) прав - водоохранная зона прибрежной полосы озера Заозерье площадью 0,9641 га и водоохранная зона вне прибрежной полосы озера Заозерье площадью 0,2910 га, площадь 1,2551 га
4	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении земельного участка	№ 250/1021-1852 от 26 мая 2011 г.
5	Площадь арендуемого земельного участка, кв.м.	12 551
6	Целевое назначение земельного участка	Использование под базу отдыха
7	Дата кадастровой оценки общественно-деловой зоны	01.07.2021
8	Кадастровая стоимость 1 кв.м., доллар США	0,30

Характеристики улучшений объектов оценки приведены в таблицах 7.3-7.7.

Таблица 7.3

Характеристика улучшений

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Наименование объекта оценки	Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»
2	Адрес изолированного помещения	Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Калинина, д. 2А, пом. 2
3	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	252/D-37116
4	Назначение объекта оценки	Помещение общественного питания
5	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении изолированного помещения	№ 252/45-1832 от 05 ноября 2010 г.
6	Имущественные права на изолированное помещение	Право собственности (собственность одного лица) – АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
7	Ограничения (обременения) прав на изолированное помещение	Сведения отсутствуют
8	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию) здания	1974
9	Год реконструкции	-
10	Подъезд (секция)	-

11	Этаж	Цокольный
12	Количество этажей, шт.	1
13	Объем изолированного нежилого помещения, куб.м.	1 620
14	Общая площадь изолированного нежилого помещения, кв.м.	386,1
15	Нормируемая площадь изолированного нежилого помещения, кв.м.	334,2
16	Конструктивные элементы, в т.ч.	Материал
	стены наружные	Кирпичные
	стены внутренние	Кирпичные
	перегородки	Кирпичные
	перекрытия	Железобетонное
	крыша	Рулонная
	полы	Линолеум, плиточные, бетонные
	проемы оконные	Профиль ПВХ
	проемы дверные	Профиль ПВХ, филенчатые
	внутренняя отделка	Оштукатурено, окрашено
17	Инженерные коммуникации, в т.ч.:	Тип
	отопление	Центральное
	электроснабжение	Скрытая проводка
	водопровод	Трубы стальные
	канализация	Трубы чугунные
	горячее водоснабжение	Центральное
	ванные, души	Есть
	электроплиты	Есть
	радио	Есть
	телефон	Есть

Таблица 7.4

Характеристика улучшений

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Наименование объекта оценки	Здание домика для отдыхающих
2	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	250/С-2096
3	Назначение объекта оценки	Здание гостиниц, moteлей
4	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении капитального строения	№ 250/1021-1853 от 26 мая 2011 г.
5	Имущественные права на капитальное строение	Право собственности (собственность одного лица) – АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
6	Ограничения (обременения) прав на капитальное строение	Сведения отсутствуют
7	Количество надземных этажей, шт.	1
8	Количество подземных этажей, шт.	-

9	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2000
10	Объем здания, куб.м.	64
11	Площадь застройки, кв.м.	26
12	Общая площадь здания, кв.м.	18,7
13	Нормируемая площадь здания, кв.м.	18,7
14	Составные части и принадлежности капитального строения	Беседка, колодец, теннисный корт, ограждение
15	Конструктивные элементы, в т.ч.	Материал
	фундамент	Бетонный
	наружные, внутренние капитальные стены	Щитовые, деревянные
	перегородки	Дощатые двойные
	перекрытия чердачные	Деревянное
	крыша	Шиферная
	полы	Дощатые
	проемы оконные	Двойные деревянные
	проемы дверные	Щитовые
	наружная отделка стен	Обшиты вагонкой
	внутренняя отделка	Обшивка вагонкой
	прочие	Крыльцо бетонное
16	Инженерные коммуникации, в т.ч.	Тип
	отопление	Печное
	электроснабжение	Скрытая проводка
	газоснабжение	Балонный сжиженный
	вентиляция	Естественная
	телевидение	Есть

Таблица 7.5

Характеристика улучшений

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Наименование объекта оценки	Здание бани
2	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	250/С-2097
3	Назначение объекта оценки	Здание специализированное коммунального хозяйства
4	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении капитального строения	№ 250/1021-1854 от 26 мая 2011 г.
5	Имущественные права на капитальное строение	Право собственности (собственность одного лица) – АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
6	Ограничения (обременения) прав на капитальное строение	Сведения отсутствуют
7	Количество надземных этажей, шт.	1
8	Количество подземных этажей, шт.	-

9	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2001
10	Объем здания, куб.м.	187
11	Площадь застройки, кв.м.	68
12	Общая площадь здания, кв.м.	44,4
13	Нормируемая площадь здания, кв.м.	32,6
14	Составные части и принадлежности капитального строения	Пристройка, дворовое покрытие, понтон
15	Конструктивные элементы, в т.ч.	Материал
	фундамент	Бетонный
	наружные, внутренние капитальные стены	Кирпичные
	перегородки	Кирпичные
	перекрытия чердачные	Деревянное
	крыша	Черепица
	полы	Дошчатые, плитка
	проемы оконные	Двойные деревянные, стеклоблоки
	проемы дверные	Филенчатые
	внутренняя отделка	Обшивка стен вагонкой, облицовка плиткой
	прочие	Отмостки (тротуарная плитка)
16	Инженерные коммуникации, в т.ч.	Тип
	отопление	Собственный котел на твердом топливе
	электроснабжение	Скрытая проводка
	водопровод	Есть
	канализация	Местная
	вентиляция	Естественная
	телевидение	Есть

Таблица 7.6

Характеристика улучшений

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Наименование объекта оценки	Здание склада для инвентаря
2	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	250/С-2098
3	Назначение объекта оценки	Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ
4	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении капитального строения	№ 250/1021-1855 от 26 мая 2011 г.
5	Имущественные права на капитальное строение	Право собственности (собственность одного лица) – АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
6	Ограничения (обременения) прав на капитальное строение	Сведения отсутствуют

7	Количество надземных этажей, шт.	1
8	Количество подземных этажей, шт.	-
9	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2001
10	Объем здания, куб.м.	103
11	Площадь застройки, кв.м.	59
12	Общая площадь здания, кв.м.	33,0
13	Нормируемая площадь здания, кв.м.	33,0
14	Составные части и принадлежности капитального строения	Сведения отсутствуют
15	Конструктивные элементы, в т.ч.	Материал
	фундамент	Бетонный
	наружные, внутренние капитальные стены	Керамзитобетонные блоки, оштукатурены
	перегородки	Керамзитобетонные блоки
	крыша	Шиферная
	полы	Бетонные
	проемы дверные	Щитовые, окрашены
	наружная отделка стен	Штукатурка
	прочие	Крыльца бетонные
16	Инженерные коммуникации, в т.ч.	Тип
	электроснабжение	Открытая проводка
	вентиляция	Естественная

Таблица 7.7

Характеристика улучшений

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Наименование объекта оценки	Здание жилого дома для отдыхающих
2	Инвентарный номер объекта оценки по реестру	250/С-2099
3	Назначение объекта оценки	Здание гостиниц, moteлей
4	Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в отношении капитального строения	№ 250/1021-1856 от 26 мая 2011 г.
5	Имущественные права на капитальное строение	Право собственности (собственность одного лица) – АО «Балтик Интернешнел Банк», единый регистрационный № 40003127883, юридический адрес: ул. Калею, г. Рига, LV-1050, Латвия
6	Ограничения (обременения) прав на капитальное строение	Сведения отсутствуют
7	Количество надземных этажей, шт.	2
8	Количество подземных этажей, шт.	-
9	Год постройки (дата приемки в эксплуатацию)	2009
10	Объем здания, куб.м.	1 087
11	Площадь застройки, кв.м.	246
12	Общая площадь здания, кв.м.	291,1

13	Нормируемая площадь здания, кв.м.	215,6
14	Составные части и принадлежности капитального строения	Подвал, мансарда, тамбур, терраса
15	Конструктивные элементы, в т.ч.	Материал
	фундамент	Бетонный
	наружные, внутренние капитальные стены	Газосиликатные блоки, облицованы плиткой, оштукатурены
	перегородки	Кирпичные, оштукатурены
	перекрытия чердачные	Деревянное
	перекрытия междуэтажные	Железобетонное
	перекрытия подвальные	Железобетонное
	крыша	Гибкая черепица Катепал (Katepal)
	полы	Ламинат, плитка
	проемы оконные	ПВХ
	проемы дверные	Филленчатые, ПВХ, металлические
	наружная отделка цоколя	Облицовка плиткой
	наружная отделка стен	Облицовка плиткой, штукатурка
	внутренняя отделка	Обои, окраска стен, облицовка плиткой
	прочие	Бетонные крыльца
16	Инженерные коммуникации, в т.ч.	Тип
	отопление	Центральное
	электроснабжение	Скрытая проводка
	водопровод	Есть
	канализация	Есть
	горячее водоснабжение	Есть
	ванные (души)	Есть
	вентиляция	Естественная, принудительная
	телевидение	Есть

По результатам осмотра объектов оценки каких-либо существенных несоответствий или противоречий в технических паспортах на изолированное помещение и капитальные строения не выявлено.

8. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

В соответствии с целью оценки стоимости, предусмотренной заданием на оценку стоимости, оценка проводилась рыночным методом.

Анализ рынка недвижимости показал, что на дату оценки представлено достаточно информации о ценах сделок в реестре цен с объектами-аналогами. Поэтому определение рыночной стоимости объектов оценки сравнительным методом оценки является целесообразным. Исходя из анализа рынка недвижимости и собранной оценщиком информации, целесообразно использовать метод компенсационных корректировок с использованием метода последовательного внесения корректировок (группа методов количественного анализа). Метод компенсационных корректировок применим, так как объекты-аналоги позволяют провести корректировки на время продажи и общую площадь.

Затратный метод оценки основан на определении затрат, необходимых для создания объекта недвижимости, представляющего точную копию объекта оценки или объекта, аналогичного по функциональным характеристикам объекту оценки. Рассчитанные затраты корректируются на срок эксплуатации, фактическое состояние, полезность оцениваемого объекта.

Последовательное применение принципов оценки в затратном методе оценки позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость – различные понятия. В области недвижимости применение затратного метода оценки не всегда определяет рыночную стоимость. Однако в подавляющем большинстве случаев полученная затратным методом оценка является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Для объектов оценки затратный метод оценки не применялся.

Применение методов расчета стоимости доходного метода оценки основано на текущих показателях финансового рынка и рынка недвижимости. Учитывается, что при определении стоимости недвижимости доходным методом оценки принимается настоящее состояние экономики и рынка недвижимости.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется в случае, если прогнозируемые денежные потоки непостоянны по величине, поступают неравномерно, поступление ограничено во времени. При применении метода учитывается степень риска, связанного с использованием имущества.

Выбор метода расчета стоимости в доходном методе оценки определяется характером и качеством ожидаемых доходов, наличием и достоверностью информации о величине прогнозируемых доходов от объекта оценки, стабильности и равномерности их получения. Немаловажным фактором, влияющим на выбор метода расчета стоимости, является стабильность экономической и финансовой ситуации, состояние рынка недвижимости и пр. В данном отчете для нежилого встроенно-

пристроенного помещения бара «Буллит» использовался метод дисконтирования денежных потоков.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ МЕТОДОМ ОЦЕНКИ

9.1 Общие положения

Доходный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на дисконтировании прогнозируемых будущих денежных потоков или капитализации годового денежного потока в начале и (или) конце срока прогноза. При реализации доходного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков);
- капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей;
- валовой ренты (валового мультипликатора);
- остатка;
- и другими.

9.2 Порядок оценки объектов недвижимости доходным методом оценки

Оценка объектов недвижимости доходным методом оценки может проводиться в следующем порядке:

- сбор и анализ информации;
- выбор метода расчета стоимости;
- расчет годового чистого операционного дохода;
- прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии;
- определение общего коэффициента капитализации (нормы дисконтирования или мультипликатора валового дохода);
- определение стоимости объекта недвижимости.

Для оценки объекта недвижимости доходным методом оценки выбран метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков).

Метод дисконтирования денежных потоков (метод капитализации по норме отдачи) – метод расчета стоимости, который базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объекта недвижимости в течении срока прогноза. Метод пересчитывает будущие доходы в настоящую стоимость объекта либо путем дисконтирования каждого будущего дохода соответствующей нормой дисконтирования, либо капитализацией с применением расчетных моделей.

9.3 Сбор и анализ информации

На основании собранной информации и ее анализа, а также информации, предоставленной заказчиком, и на основании Указа Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 № 150 определены арендные ставки по

объектам-аналогам и объекту оценки, условия заключения договоров аренды, состав операционных расходов по объекту оценки.

Результаты анализа ставок арендной платы представлены в таблице 9.1.

Таблица 9.1

Результаты анализа ставок арендной платы

№ п/п	Наименование объекта	Ставка арендной платы за 1 кв.м в месяц, базовая арендная величина (16,90 бел.руб)		
		Базовая	Договорная	Рыночная
1	2	3	4	5
1	Нежилое встроенно- пристроенное помещение бара «Буллит»	0,25	-	17,64 бел.руб./м ² с учетом НДС (см. таблицу 2.7 приложения 2)

Вывод: для расчета годового потенциального валового дохода объекта оценки принята рыночная арендная ставка в размере 17,64 бел.руб./м² с учетом НДС.

9.4 Расчет годового чистого операционного дохода

Расчет годового чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

- определяется годовой потенциальный валовой доход;
- определяются годовые потери арендной платы;
- определяется годовой действительный валовой доход;
- определяются годовые операционные расходы;
- определяется годовой чистый операционный доход;
- определяется коэффициент (мультипликатор) операционных расходов и коэффициент (мультипликатор) чистого операционного дохода.

Расчет годового чистого операционного дохода производится в виде реконструированного отчета о доходах.

Реконструированный отчет о доходах – сводный расчет прогнозируемого дохода от использования объекта недвижимости.

Содержание реконструированного отчета о доходах определяется составом доходов и затрат, включаемых в арендную плату, имущественными правами, финансовыми интересами в объекте недвижимости.

Реконструированный отчет о доходах представлен в таблице 2.8 приложения 2.

9.4.1. Определение годового потенциального валового дохода и годового действительного валового дохода.

Потенциальный валовой доход – максимальный доход, который способен приносить объект недвижимости. Потенциальный валовой доход

включает договорную арендную плату по занятой арендаторами площади, рыночную арендную плату по незанятой арендаторами площади, скользящий доход и прочие доходы от объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход определялся по объекту оценки как годовая стоимость аренды оцениваемого объекта.

Потери арендной платы – потери потенциального дохода за счет неполной сдачи в аренду площадей в объекте недвижимости, неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

Потери арендной платы рассчитывались на основании данных риэлтерских организаций и фактических данных о загрузке помещений.

Годовой действительный (эффективный) валовой доход рассчитывается по формуле:

$$EGI = PGI - V \& L, \quad (9.1)$$

где EGI – годовой действительный (эффективный) валовой доход, д.е.;

PGI – потенциальный валовой доход по объекту оценки, д.е.;

$V \& L$ – сумма потерь за счет неполной сдачи в аренду площадей в объекте недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами в течение базового года, д.е.

Расчет годового потенциального валового дохода и годового действительного (эффективного) валового дохода представлен в таблице 2.8 приложения 2.

Результаты расчета годового потенциального валового дохода и годового действительного (эффективного) валового дохода представлены в таблице 9.2.

Таблица 9.2

**Результаты расчета годового действительного (эффективного)
валового дохода**

№ п/п	Наименование объекта оценки	Годовой потенциальный валовой доход, руб	Потери арендной платы		Годовой действительный (эффективный) валовой доход, руб
			%	руб	
1	2	3	4	5	6
1	Нежилое встроенно- пристроенное помещение бара «Буллит»	81 712,80	3	2 451,38	79 261,42

9.4.2. Определение годовых операционных расходов

Годовые операционные расходы рассчитываются как сумма постоянных, переменных расходов и расходов на замещение.

9.4.2.1. Определение постоянных расходов

К постоянным расходам относятся расходы по объекту недвижимости, которые не зависят от количества сданных в аренду площадей и объема предоставляемых услуг в объекте недвижимости (налог на недвижимость, земельный налог, расходы на страхование объекта оценки и прочие).

Постоянные расходы включали: арендные платежи за землю, налог на недвижимость.

Арендные платежи за землю установлены договором аренды земельного участка (см. приложение 3).

Налог на недвижимость рассчитывался в соответствии с п. 10.11.1.2 ТКП 52.3.01-2020 исходя из среднерыночной стоимости квадратного метра административно-торговых зданий и помещений, полученной по результатам анализа рынка недвижимости (см. таблицу 2.3 приложения 2). Согласно Налоговому кодексу РБ (особенная часть) от 29 декабря 2009 г. № 71-3 ставка налога на недвижимость составляет 1% от стоимости недвижимости в год с учетом повышающего коэффициента ($K=2$) согласно Решения Новополоцкого городского Совета депутатов от 24 ноября 2016 г. № 141 «О ставках земельного налога и налога на недвижимость» (в ред. решений Новополоцкого горсовета от 23.11.2017 № 209, от 29.11.2018 № 39, от 21.11.2019 № 86, от 25.03.2021 № 177, от 11.11.2021 № 208, от 31.05.2022 № 244).

Определение постоянных расходов представлено в таблице 2.9 приложения 2.

Результаты расчета постоянных расходов представлены в таблице 9.3.

Таблица 9.3

Результаты расчета постоянных расходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Постоянные расходы, руб
1	2	3
1	Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»	11 145,35

9.4.2.2. Определение переменных расходов

К переменным расходам относятся расходы по объекту недвижимости, которые зависят от количества сданных в аренду площадей и объема предоставляемых услуг, НДС, расходы на управление, расходы на коммунальные услуги, расходы на маркетинг и работу с арендаторами и др.

В состав переменных расходов включен налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Расходы на управление недвижимостью учитывались в размере 3% от годового действительного валового дохода.

Определение переменных расходов представлено в таблице 2.10 приложения 2.

Результаты расчета переменных расходов представлены в таблице 9.4.
Таблица 9.4

Результаты расчета переменных расходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Переменные расходы, руб
1	2	3
1	Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»	15 588,08

9.4.2.3. Определение расходов на замещение

К расходам на замещение относятся расходы, предусматривающие периодическую замену короткоживущих конструктивных элементов улучшений.

В данном случае расчет расходов на замещение определялся с использованием коэффициента фонда возмещения.

Определение расходов на замещение представлено в таблицах 2.11-2.13 приложения 2.

Результаты расчета расходов на замещение представлены в таблице 9.5.

Таблица 9.5

Результаты расчета расходов на замещение

№ п/п	Наименование объекта оценки	Расходы на замещение, руб
1	2	3
1	Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»	7 607,61

9.5 Результаты расчета годового чистого операционного дохода

Годовой чистый операционный доход определяется как разница между годовым действительным валовым доходом и годовыми операционными расходами по объекту недвижимости или произведением действительного валового дохода и коэффициента чистого операционного дохода объекта-аналога.

Определение годового чистого операционного дохода представлено в таблице 2.8 приложения 2.

Результаты расчета годового чистого операционного дохода представлены в таблице 9.6.

Таблица 9.6

Результаты расчета годового чистого операционного дохода

№ п/п	Наименование объекта оценки	Годовой чистый операционный доход, руб
1	2	3
1	Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»	44 920,38

9.6 Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода и реверсии

Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода может проводиться путем составления реконструированного отчета о доходах по всем годам срока прогноза или путем прогнозирования изменения операционных расходов или годового чистого операционного дохода.

Прогнозирование осуществляется методом сценариев по трем альтернативным вариантам расчета: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному.

Срок прогноза принят 5 лет.

Основные параметры прогноза по вариантам прогноза представлены в таблице 2.14 приложения 2.

Реверсия – возврат капитала от продажи объекта оценки в конце срока прогноза (единовременный доход от продажи объекта оценки в будущем).

Рыночная стоимость объекта в конце прогнозного периода в момент предполагаемой продажи определена методом капитализации дохода. Чистый операционный доход принят на уровне 5-го прогнозного года. Ставка капитализации принята на уровне нормы дохода на 5-й год эксплуатации.

Расчет стоимости реверсии приведен в таблице 2.16 приложения 2.

9.7 Определение нормы дисконтирования

Норма дисконтирования (дисконтная ставка) – норма отдачи, которая используется для определения настоящей стоимости будущих денежных потоков, за срок прогноза.

Норма дисконтирования рассчитывалась методом кумулятивного построения.

Безрисковая норма принимается равной средней процентной ставке, установленной Национальным банком Республики Беларусь, по вновь привлеченным депозитам в национальной валюте на срок свыше одного года (сайт www.nbrb.by). Безрисковая норма рассчитана как среднее значение за период январь-август 2023 года (январь 2023 – 5,26%; март 2023 – 3,32%; июнь 2023 – 2,08%, июль 2023 – 2,65%, август 2023 – 1,54%). Среднее значение составило 2,97%.

Риск инвестирования в недвижимость, включающий риск низкой ликвидности и риск управления объектом недвижимости, принят в размере 3% согласно Приложения «Ц» ТК11 52.3.01-2020, значение «среднее».

Риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип объекта недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход. Принят в размере 3% на основании экспертных мнений специалистов рынка недвижимости.

Финансовый риск отражает риски инвестора при привлечении заемного капитала. Принят в размере 3% на основании экспертных мнений специалистов финансового рынка и рынка строительства недвижимости.

Результаты расчета нормы дисконтирования представлены в таблице 2.15 приложения 2.

9.8 Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом оценки

Определение стоимости объекта недвижимости методом капитализации по норме отдачи дисконтированием каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования производится по формуле:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1+r_n)^n}, \quad (9.2)$$

где r_t – норма дисконтирования в году t ;

r_n – норма дисконтирования в году n ;

REV_n – реверсия в году n , д.е.;

t – расчетный период от 1 до n , лет;

n – срок прогноза, лет.

Определение стоимости объекта оценки доходным методом оценки представлено в таблицах 2.17-2.18 приложения 2.

Результаты расчета стоимости объекта оценки методом капитализации по норме отдачи в рамках доходного метода оценки приведены в таблице 9.7.

Таблица 9.7

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки доходным методом оценки на 15.09.2023 в ценах 15.09.2023

№ п/п	Инвентарный номер объекта оценки	Наименование объекта оценки	Стоимость, руб
1	2	3	4
1	252/D-37116	Нежилое встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»	405 014,28

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ МЕТОДОМ ОЦЕНКИ

Сравнительный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сравнении объектов оценки и объектов-аналогов, по которым доступна информация о рыночных ценах с последующей корректировкой этих цен по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса в зависимости от имеющейся информации.

Процедура оценки сравнительным методом оценки включает следующие этапы:

- исследование рынка;
- анализ и отбор информации по объектам-аналогам;
- определение единиц сравнения;
- сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;
- выбор методов расчета корректировок;
- расчет корректировок по элементам сравнения;
- корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов;
- определение итоговой стоимости объекта оценки.

Исследование рынка проводилось в разделе 5 настоящего отчета о независимой оценке.

Изолированное помещение с инв. № 252/D-37116 (нежилое
встроенно-пристроенное помещение бара «Буллит»)

Анализ и отбор информации по объектам-аналогам проведен на основании информации из реестра цен. В результате сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами из общего числа объектов недвижимости в список включены 5 (пять) предполагаемых объектов-аналогов, сходных с объектом оценки по возрасту, конструктивным характеристикам, местоположению (см. таблицу 2.19 приложения 2).

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади изолированного помещения.

Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами производилось по следующим элементам сравнения:

- имущественным правам;
- условиям финансирования;
- состоянию рынка (время продажи);
- условиям продажи;
- местоположению;
- физическим характеристикам.

На основании проанализированной информации и выбранных объектов-аналогов при реализации сравнительного метода оценки использован метод компенсационных корректировок.

Метод компенсационных корректировок реализован через метод последовательного внесения корректировок.

Для проведения корректировок выбран метод прямого сравнения.

Все корректировки выполнялись относительно объекта оценки. Если объект оценки по элементу оценки имел лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, то цена объекта-аналога увеличивалась на величину корректировки. Если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, то цена объекта-аналога уменьшалась на величину корректировки.

Пересчет корректировок в относительных величинах в денежный эквивалент производился путем перемножения корректировки в процентах на скорректированную стоимость объекта-аналога, полученную до определяемой корректировки.

Корректировка на имущественные права по объектам-аналогам не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые имущественные права - право собственности.

Корректировка на условия финансирования не производилась, так как условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы.

Корректировка на состояние рынка (время продажи) производилась по результатам анализа и учета изменения цен на объекты-аналоги. Для проведения корректировки согласно 11.13.3 ТКП 52.3.01-2020 использовалась информация о динамике цен на жилую недвижимость в городе Минске по данным интернет-портала www.realt.by. Анализ изменения цен на недвижимость отражен в таблице 5.1 и таблице 2.2 приложения 2.

Корректировка на условия продажи не производилась, так как отличия в условиях продажи объектов-аналогов и объекта оценки не выявлены.

Объект оценки и объекты-аналоги различаются материалом стен, годом постройки, наличием составных частей и принадлежностей. Однако, анализ рынка показал, что данные отличия не оказывают влияния на стоимость. Соответствующие корректировки не применялись.

Поскольку объекты-аналоги и объект оценки имеют сходные конструктивные характеристики, то корректировка на физические характеристики проводилась только на стоимость 1 м² общей площади. Учитывая, что площадь объекта оценки и объектов-аналогов отличалась более чем на 20%, корректировка рассчитывалась с использованием коэффициента торможения по следующей формуле:

$$\Delta V = \left(1 - \left(\frac{P^o}{P^c}\right)^r\right) \quad (10.1)$$

где ΔV – корректировка цены объекта-аналога на общую площадь;

P^o – элемент сравнения по объекту оценки в количественном выражении (кв. м);

P^a – элемент сравнения по объекту-аналогу в количественном выражении (кв. м).

r – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта определен в размере среднего значения «-0,12» для торговых зданий и помещений по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 4-й квартал 2022», проведенного НРО РОО (см. приложение 4).

В результате внесения вышеназванных корректировок рассчитана скорректированная стоимость объектов-аналогов. При этом коэффициент вариации составил 0,17980, что не превышает предельного значения 0,3.

Капитальное строение с инв. № 250/С-2096 (здание домика для отдыхающих), капитальное строение с инв. № 250/С-2097 (здание бани), капитальное строение с инв. № 250/С-2098 (здание склада для инвентаря) и капитальное строение с инв. № 250/С-2099 (здание жилого дома для отдыхающих)

Здание домика для отдыхающих, здание бани, здание склада для инвентаря и здание жилого дома для отдыхающих представляют собой единый объект рекреационного назначения. Площадь единого объекта рекреационного назначения определена как сумма площадей всех капитальных строений.

Анализ и отбор информации по объектам-аналогам проведен на основании информации из реестра цен. В результате сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами из общего числа объектов недвижимости в список включены 5 (пять) предполагаемых объектов-аналогов, сходных с объектом оценки по возрасту, конструктивным характеристикам, местоположению (см. таблицу 2.20 приложения 2).

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 м² общей площади капитального строения.

Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами производилось по следующим элементам сравнения:

- имущественным правам;
- условиям финансирования;
- состоянию рынка (время продажи);
- условиям продажи;
- местоположению;
- физическим характеристикам.

На основании проанализированной информации и выбранных объектов-аналогов при реализации сравнительного метода оценки использован метод компенсационных корректировок.

Метод компенсационных корректировок реализован через метод последовательного внесения корректировок.

Для проведения корректировок выбран метод прямого сравнения.

Все корректировки выполнялись относительно объекта оценки. Если объект оценки по элементу оценки имел лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, то цена объекта-аналога увеличивалась на величину корректировки. Если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, то цена объекта-аналога уменьшалась на величину корректировки.

Пересчет корректировок в относительных величинах в денежный эквивалент производился путем перемножения корректировки в процентах на скорректированную стоимость объекта-аналога, полученную до определяемой корректировки.

Корректировка на имущественные права по объектам-аналогам не проводилась, так как объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые имущественные права - право собственности.

Корректировка на условия финансирования не производилась, так как условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки одинаковы.

Корректировка на состояние рынка (время продажи) производилась по результатам анализа и учета изменения цен на объекты-аналоги. Для проведения корректировки согласно 11.13.3 ТКП 52.3.01-2020 использовалась информация о динамике цен на жилую недвижимость в городе Минске по данным интернет-портала www.realt.by. Анализ изменения цен на недвижимость отражен в таблице 5.2 и таблице 2.5 приложения 2.

Корректировка на условия продажи не производилась, так как отличия в условиях продажи объектов-аналогов и объекта оценки не выявлены.

Объект оценки и объекты-аналоги различаются материалом стен, годом постройки, наличием составных частей и принадлежностей. Однако, анализ рынка показал, что данные отличия не оказывают влияния на стоимость. Соответствующие корректировки не применялись.

Поскольку объекты-аналоги и объект оценки имеют сходные конструктивные характеристики, то корректировка на физические характеристики проводилась только на стоимость 1 м² общей площади. Учитывая, что площадь объекта оценки и объектов-аналогов отличалась более чем на 20%, корректировка рассчитывалась с использованием коэффициента торможения по формуле (10.1).

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта определен в размере среднего значения «-0,12» для домов по данным исследования «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. 4-й квартал 2022», проведенного НРО РОО (см. приложение 4).

В результате внесения вышеназванных корректировок рассчитана скорректированная стоимость объектов-аналогов. При этом коэффициент вариации составил 0,15997, что не превышает предельного значения 0,3.

Результаты сравнения объектов оценки с объектами-аналогами, проведение корректировок по элементам сравнения и определение стоимости

ФОТОТАБЛИЦА изолированного помещения с инв. № 252/D-37116 (нежилого встроенно-пристроенного помещения бара «Буллит»), расположенного на цокольном этаже кирпичного десятиэтажного здания общежития по адресу: Витебская обл., г. Новополоцк, ул. Калинина, д. 2А, пом. 2

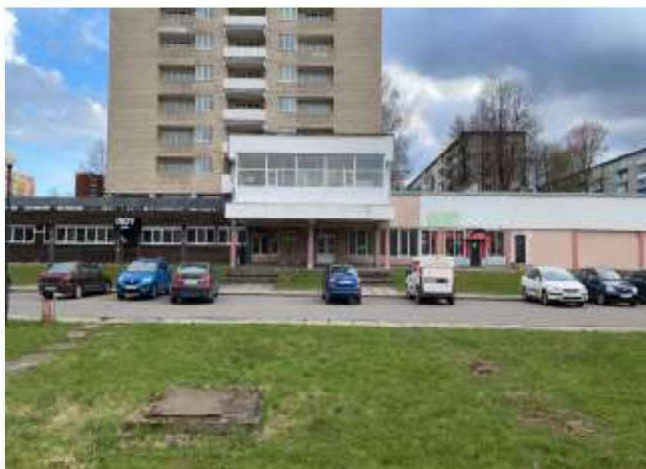


Фото 1

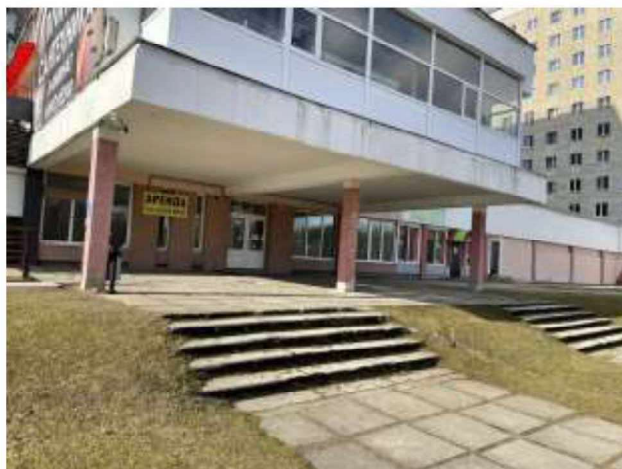


Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5



Фото 6

ФОТОТАБЛИЦА капитального строения с инв. № 250/С-2096 (здания домика для отдыхающих), расположенного на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу: Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец



Фото 1

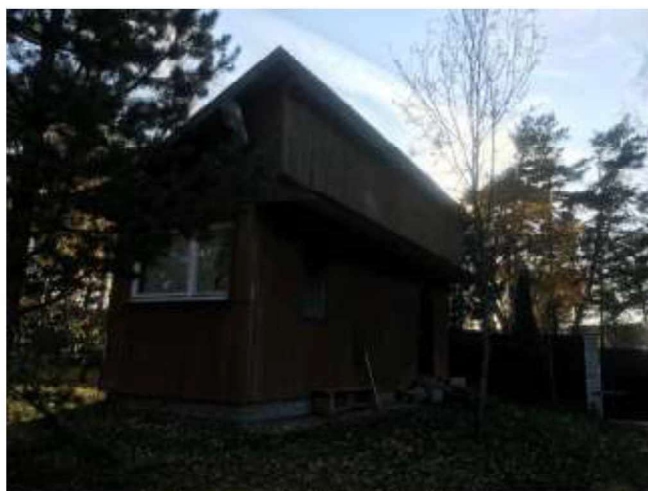


Фото 2



Фото 3



Фото 4



Фото 5

ФОТОТАБЛИЦА капитального строения с инв. № 250/С-2097 (здания бани),
расположенного на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу:
Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец



Фото 1



Фото 2



Фото 3



Фото 4

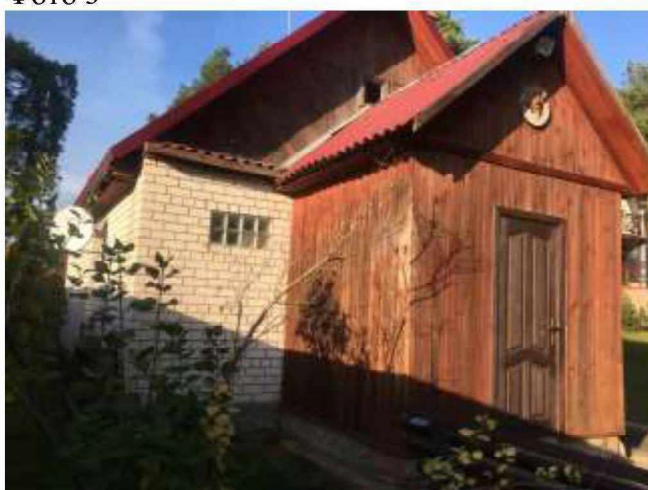


Фото 5

ФОТОТАБЛИЦА капитального строения с инв. № 250/С-2098 (здания склада для инвентаря),
расположенного на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу:
Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец



Фото 1



Фото 2

ФОТОТАБЛИЦА капитального строения с инв. № 250/С-2099 (здания жилого дома для отдыхающих), расположенного на земельном участке с кадастр. № 223883008101000008 по адресу: Витебская обл., Полоцкий р-н, Заозерский с/с, д. Семенец

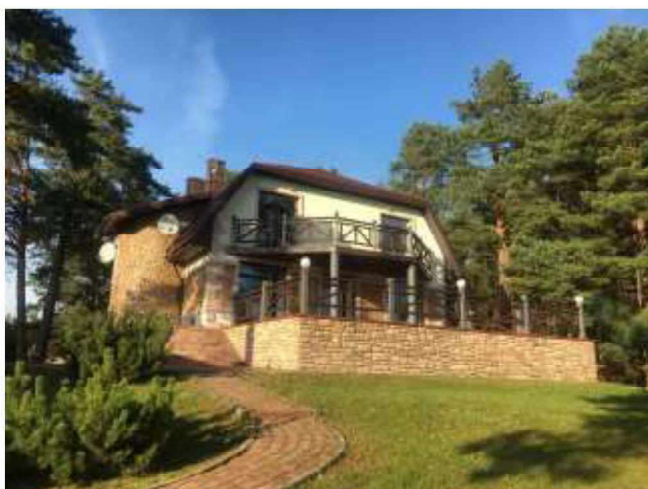


Фото 1

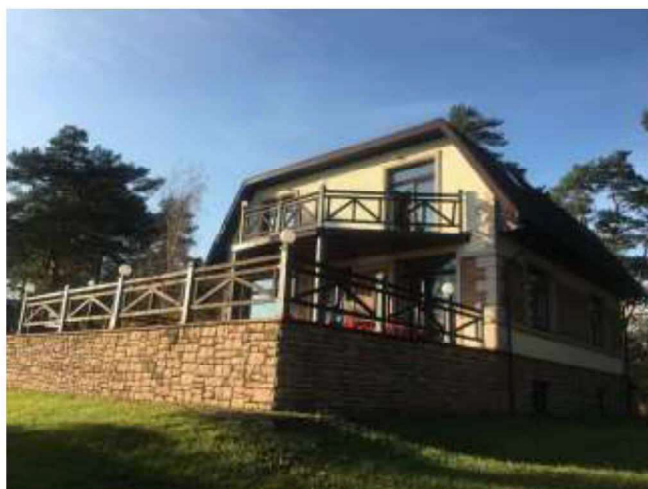


Фото 2

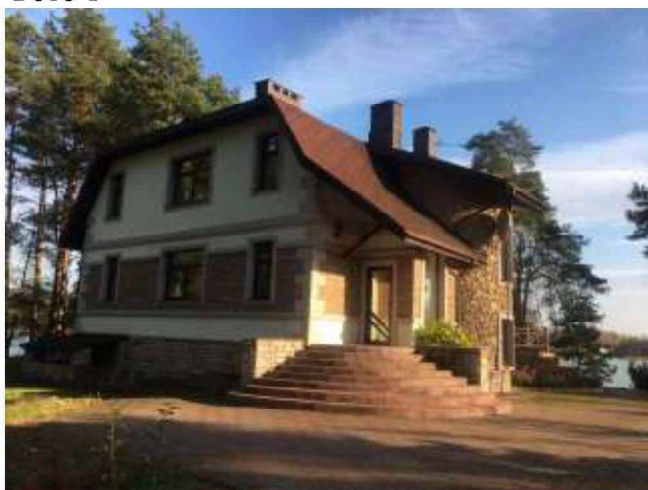


Фото 3



Фото 4

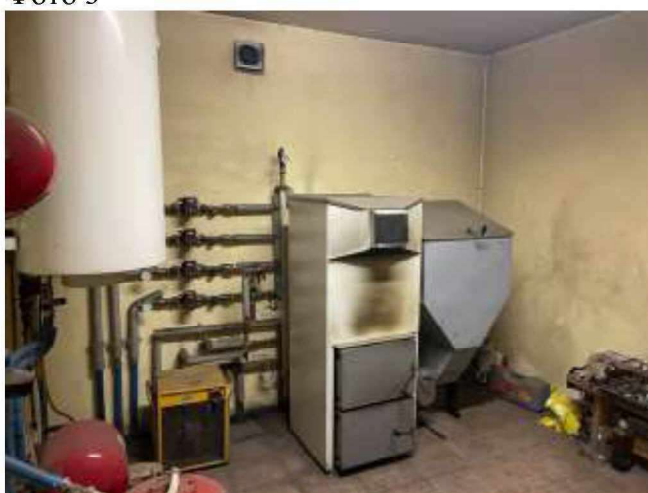


Фото 5

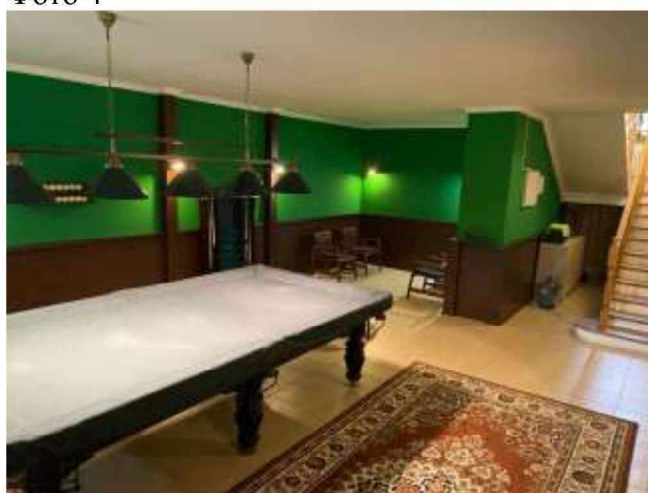


Фото 6



Фото 7



Фото 8

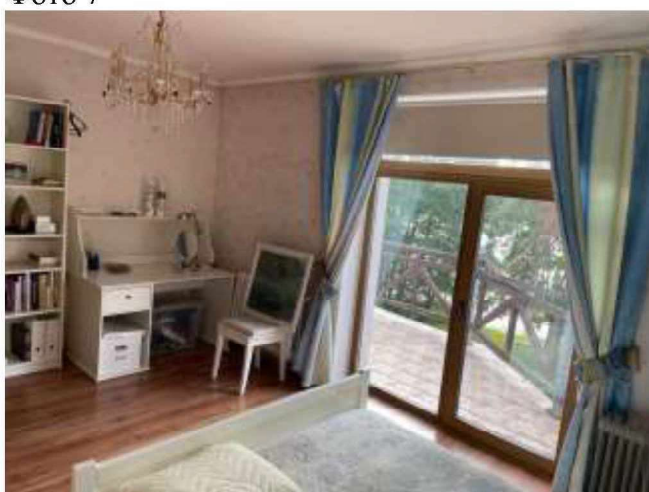


Фото 9

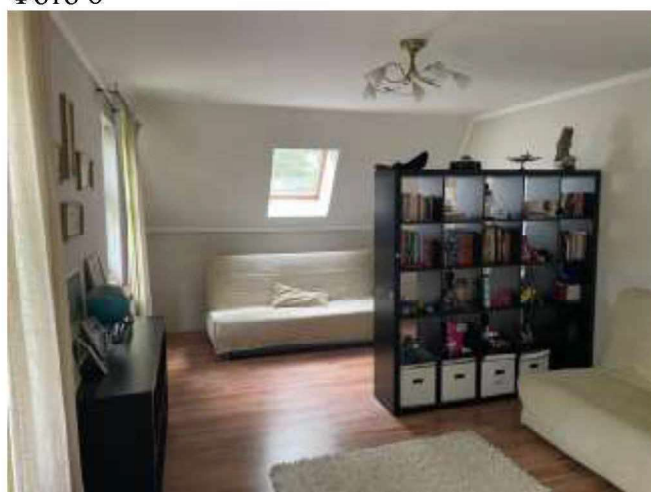


Фото 10

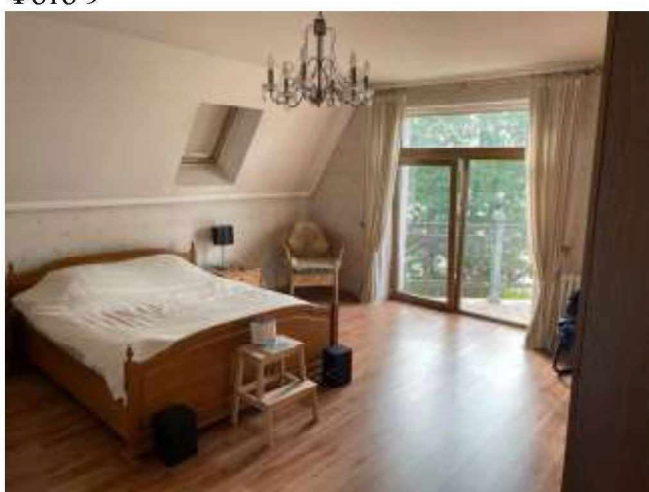


Фото 11