

Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола

**ЗАО «Меридиан Консалтинг»**

424006, Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Строителей, д.92

Расчетный счет №4070281090000002846 в ПАО банк «Йошкар-Ола», г.Йошкар-Ола

Кор.счет 3010181030000000889, БИК 048860889

ОГРН 1091224000691, ИНН 1216018370

тел. +7 (8362) **44-999-4**, E-Mail **4@449994.ru**

# Отчет №12-0029-16

**Об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего**

**ООО «Универсал»**

**(здание г.Йошкар-Ола, ул.Пролетарская, 14)**

**Залог ПАО Акбарс АКБ**

<b>Заказчик:</b>	ООО «Универсал» в лице конкурсного управляющего Дюжилова Сергея Альбертовича, действующего на основании решения Арбитражного суда республики Марий Эл № А38-6875/2015 от 06.04.2016 года
<b>Исполнитель:</b>	ЗАО «Меридиан Консалтинг»
<b>Дата проведения оценки:</b>	25.07.2016
<b>Дата составления отчета:</b>	20.09.2016
<b>Цель оценки:</b>	Для целей определения первоначальной стоимости для аукциона

2016 г.

# Содержание

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>4</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
1.1 Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	5
1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов оценки .....	5
1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата .....	6
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....</b>	<b>7</b>
2.1. Объект оценки.....	7
2.2. Права на объект оценки.....	7
2.3. Правообладатель .....	7
2.4. Цель оценки.....	7
2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	7
2.6. Вид определяемой стоимости.....	7
2.7. Дата оценки .....	7
2.8. Допущения и ограничения .....	8
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ.....</b>	<b>9</b>
3.1. Сведения о заказчике оценки.....	9
3.2. Сведения об оценщиках .....	9
3.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	9
3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах ..	9
<b>4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>10</b>
4.1. Федеральные стандарты оценки (ФСО).....	10
4.2. Стандарты СРО .....	10
<b>5. ПРИНЯТЫЕ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>11</b>
5.1 Ограничительные условия .....	11
5.2 Допущения.....	12
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>13</b>
6.1. Перечень документов используемых оценщиков, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	13
6.2. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки .....	13
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
7.1. Здание ул.Пролетарская, 14, 808,9 кв.м.....	14
7.1.1 Техническое описание (литера Д1).....	15
7.1.2 Техническое описание (литера Д2).....	15
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
8.1.Основные тенденции социально-экономического развития РФ .....	16
8.2. Характеристика региона.....	17
<b>9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>19</b>
<b>10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
10.1. Порядок проведения оценочных работ .....	20
10.2. Обзор подходов .....	20
10.2.1. Сравнительный подход.....	20
10.2.1.1 Метод сравнения продаж .....	20
10.2.1.2 Метод распределения (переноса или соотнесения) .....	23
10.2.1.3 Метод выделения (изъятия) .....	23
10.2.2. Доходный подход .....	24
10.2.2.1 Метод прямой капитализации .....	24
10.2.2.2 Метод дисконтирования денежных потоков .....	24
10.2.2.3 Метод капитализации по моделям .....	25
10.2.3. Затратный подход.....	25
10.3. Расчет рыночной стоимости.....	26

10.3.1. Сравнительный подход.....	26
10.3.1.1 Выбор объектов-аналогов .....	26
10.3.1.2 Корректировка цен объектов-аналогов в зависимости от элементов сравнения .....	27
10.3.2. Доходный подход .....	29
10.3.3. Затратный подход.....	29
10.4. Согласование результатов расчета .....	30
<b>11. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>31</b>
<b>12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>32</b>
<b>13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....</b>	<b>33</b>
13.1. Список нормативных документов .....	33
13.2. Список справочно-методической литературы .....	33
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>34</b>

Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола

**ЗАО «Меридиан Консалтинг»**

424006, Российская Федерация, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул.Строителей, д.92

Расчетный счет №40702810900000002846 в ПАО банк «Йошкар-Ола», г.Йошкар-Ола

Кор.счет 30101810300000000889, БИК 048860889

ОГРН 1091224000691, ИНН 1216018370

тел. +7 (8362) **44-999-4**, E-Mail **4@449994.ru**

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

20.09.2016 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Универсал»  
Дюжилову Сергею Альбертовичу

**Уважаемый Сергей Альбертович!**

На основании Договора на оказание услуг по оценке № О-12-0029-16 от 25.07.2016 года, ЗАО «Меридиан Консалтинг» провел оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Универсал». Перечень и спецификация оцениваемого имущества были составлены на основании документов, перечисленных в настоящем отчете.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – имущественных прав – право собственности на здание (см. Описание объекта оценки), принадлежащей ООО «Универсал», по состоянию на 25.07.2016 года (дата оценки), составляет

**29 734 000 руб.**

**(Двадцать девять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи) рублей**

Указанная величина рыночной стоимости объекта оценки может быть использована для целей определения первоначальной стоимости для аукциона.

ЗАО «Меридиан Консалтинг» не проводил аудиторскую, юридическую или иную проверку предоставленной документации и в данном отчете основывается на достоверности предоставленной документации.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете, также как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 года.

С Уважением,  
Генеральный директор ЗАО «Меридиан Консалтинг»

Соколова Ю.В. \_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на оказание услуг по оценке № О-12-0029-16 от 25.07.2016 года.

## 1.2 Общая информация идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Имущественные права - право собственности (см. Описание объекта оценки)
Собственник	ООО «Универсал»
Дата оценки:	25.07.2016
ИНН	1215095808
КПП	121501001
ОГРН	1041200416267
Адрес юридического лица	424033, г.Йошкар-Ола, ул.Эшкинина, д.22

## 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов оценки

Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб. (округленно)
Имущественные права (право собственности (см. Описание объекта оценки))	29 734 000	Не применялся	Не применялся	<b>29 734 000</b>

## 1.4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – имущественных прав – право собственности на здание (см. Описание объекта оценки), принадлежащей ООО «Универсал», по состоянию на 25.07.2016 года (дата оценки), составляет 29 734 000 (Двадцать девять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи) рублей.

Указанная величина рыночной стоимости объекта оценки может быть использована для целей определения первоначальной стоимости для аукциона.

## 1.5. Ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определена с учетом допущений и ограничений, описанных в разделе «Принятые ограничительные условия и допущения» настоящего Отчета об оценке.

Отдельные сведения, приведенные в настоящем отчете, также как и отдельные части отчета, могут быть использованы только как неотъемлемая часть его полного текста, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Генеральный директор  
ЗАО «Меридиан Консалтинг»:

Оценщик:

	М.П.
_____	
_____	

Соколова Ю.В.

Карлин И.В.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

### 2.1. Объект оценки

Объект оценки – имущественных прав – право собственности на здание (см. Описание объекта оценки), принадлежащего ООО «Универсал» (согласно Приложению №2).

### 2.2. Права на объект оценки

Имущественные права – право собственности

### 2.3. Правообладатель

Наименование:	ООО «Универсал»
ИНН	1215095808
КПП	121501001
ОГРН	1041200416267
Адрес юридического лица	424033, г.Йошкар-Ола, ул.Эшкинина, д.22

### 2.4. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления первоначальной стоимости размещения объекта оценки на аукционе.

### 2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: размещение объекта оценки на аукционе в ходе процедуры банкротства ООО «Универсал».

### 2.6. Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость

### 2.7. Дата оценки

25.07.2016

## **2.8. Допущения и ограничения**

- Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком, а также информации, находящейся в открытых источниках и доступной потенциальному покупателю на дату оценки. При изменении данной информации, получения дополнительной информации, недоступной на дату оценки, а также при изменении объемов исходных данных, на которых основывается оценка, возможно изменение рыночной стоимости объекта оценки;
- Юридическая экспертиза существующих прав в отношении объекта оценки не проводится оценщиком. Права рассматриваются свободными от претензий и ограничений третьих лиц. Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки;
- Аудиторская и иная проверка, техническая инвентаризация объекта оценки не проводится оценщиком. Оценщик не несет ответственности за финансовую и налоговую отчетность;
- Оценщик полагается на достоверность и полноту информации и документации, предоставленной Заказчиком;
- Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;
- При проведении оценки объекта оценки предполагается отсутствие скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Оценщик не несет ответственности по выявлению (или в случае выявления) подобных факторов.
- От оценщика не требуется появление в суде или свидетельство иным образом в связи с проведенным им исследованием, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;
- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, что не является гарантией реализации объекта оценки по цене, указанной в Отчете об оценке, т.к. данная стоимость может быть признана лишь рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

Заказчик:	ООО «Универсал» в лице конкурсного управляющего Дюжилова Сергея Альбертовича, действующего на основании решения Арбитражного суда республики Марий Эл № А38-6875/2015 от 06.04.2016 года
Наименование:	ООО «Универсал»
ИНН:	1215095808
КПП:	121501001
ОГРН:	1041200416267
Адрес юридического лица:	424033, г.Йошкар-Ола, ул.Эшкинина, д.22

#### 3.2. Сведения об оценщиках

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Карлин Игорь Владимирович
Информация о членстве в СРО:	Саморегулируемая организация оценщиков: Некоммерческое партнерство «Международная палата оценщиков». Регистрационный номер в реестре: №00424. Дата выдачи свидетельства о членстве: 02.03.2016.
Документы, о профессиональной подготовке в области оценочной деятельности:	Диплом 642403074812, ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» по профилю 38.03.01 «Экономика», №0629, 11.01.2016
Сведения о страховании гражданской ответственности:	СПАО «Ингосстрах», полис №433-546-028895/16, на сумму 3 000 000,00 (три миллиона) рублей, период с 20 мая 2016 г. по 19 мая 2017 г.
Телефон:	+7 (8362) 44-999-4
E-Mail:	4@449994.ru

#### 3.3. Сведение о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование:	ЗАО «Меридиан Консалтинг»
ИНН:	1216018370
КПП:	121501001
ОГРН:	1091224000691
Адрес юридического лица	424006, РФ, Республика Марий Эл, г.Йошкар-Ола, ул. Строителей, д.92

#### 3.4. Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах

К процессу проведения оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

## 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки в сроки, предусмотренные программой разработки федеральных стандартов оценки.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить настоящему Федеральному закону и федеральным стандартам оценки.<sup>1</sup>

### 4.1. Федеральные стандарты оценки (ФСО)

Федеральные стандарты оценки, разработанные Национальным советом обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности в соответствии со ст. 20 Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

Список применяемых федеральных стандартов:

№ стандарта	Название стандарта	Нормативный акт, утвердивший стандарт
ФСО №1	Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297
ФСО №2	Цель оценки и виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298
ФСО №3	Требования к отчету об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299
ФСО №4	Определение кадастровой стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508
ФСО №5	Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328
ФСО №6	Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков	Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 N 628
ФСО №7	Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611
ФСО №8	Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326
ФСО №9	Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327
ФСО №10	Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328
ФСО №11	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385

### 4.2. Стандарты СРО

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства «Международная Палата Оценщиков» (СРО НП «МПО»)

<sup>1</sup> ст. 20. ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 29.07.1998

## 5. ПРИНЯТЫЕ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Федеральный закон №135-ФЗ, ФСО-№1, ФСО-№3 предполагают использования «допущений и ограничений» для защиты рисков оценщика.

### 5.1 Ограничительные условия

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме;
2. Отчет об оценке достоверен лишь в указанных целях оценки;
3. Оценщик предполагает, что отсутствуют какие-либо скрытые факторы, влияющие на результат оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких факторов и за необходимость их выявления;
4. Перед оценщиком не ставится задача проведения инвентаризации, аудиторской экспертизы, юридической экспертизы, эпидемиологической экспертизы, санитарно-экологической экспертизы, строительно-технической экспертизы, технологической экспертизы;
5. Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц предоставлять информацию для проведения оценки объекта оценки;
6. Предполагается полное соответствие правового положения объекта оценки требованиям законодательства. От оценщиков не требуется, и они не берут на себя ответственность, за описание правового состояния объекта оценки и вопросов юридических аспектов прав;
7. Оценщик основывается на информации, предоставленной заказчиком;
8. Распределения результирующей стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое присутствует в отчете, применяется только для целей и задач, указанных в отчете. Отдельные показатели стоимости элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и дополнительных расчетов;
9. Оценщик не берет на себя ответственность за убытки и потери Заказчика и третьих лиц, которые явились следствием мошенничества, халатности или неправомерных действий в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки;
10. Оценщик оставляет за собой право на математическое округление полученных результатов в соответствии с правилами округления, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки;
11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или объекта оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;
12. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки для указанных целей и задач по состоянию на дату оценки;
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком согласования результатов оценки различными подходами и методами оценки, не является гарантией отчуждения объекта оценки на открытом рынке по данной цене
14. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за возможный ущерб Заказчика или третьих лиц в случае несанкционированного использования, распространения или обнародования настоящего отчета или любой его части третьим лицам;
15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
16. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

## **5.2 Допущения**

1. Объект оценки рассматривается свободным от каких-либо обременений правами третьих лиц, если иное прямо не оговорено в настоящем отчете;
2. При проведении оценки стоимости предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки;
3. Оценка проводится в условиях отсутствия обязанности третьих лиц по предоставлению информации;
4. Оценщик полагается на то, что предоставленная Заказчиком информация достоверна и полна;

Кроме оговоренных выше общих допущений в настоящем отчете могут присутствовать дополнительные - частные оговоренные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчета рыночной стоимости объекта оценки.

## **6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ**

### **6.1. Перечень документов используемых оценщиков, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

При составлении отчета были использованы следующие документы, предоставленные Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
- Разрешение на строительство
- Технический паспорт

### **6.2. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки**

Документы, предоставленные Заказчиком, используемые в настоящем отчете, с учетом принятых допущений и ограничений, считаются достоверными

По мнению оценщика, с учетом принятых допущений и ограничений, сведения об объекте оценки, содержащиеся в представленных документах, являются достаточными для идентификации объекта оценки и определения его качественных и количественных характеристик.

Используемая информация, включая документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки, нормативные документы и справочно-методическая литература, а также прочие источники информации, перечисленные в настоящем отчете, признается достаточной, поскольку, по мнению оценщика, использование дополнительной информации не ведет у существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Используемая информация, также, полагается достоверной, т.к. по мнению оценщика, с учетом принятых ограничений и допущений, используемых в настоящем отчете, соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

По мнению оценщика, информация, используемая в отчете об оценке объекта оценки, позволяет однозначно установить количественные и качественные характеристики объекта оценки, является достаточной и достоверной.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Здание ул.Пролетарская, 14, 808,9 кв.м  
88:401:001:005462640:0502:20114



Литера	Д1,Д2
Инвентарный номер	88:401:001:005462640:0502:20114
Адрес:	Россия, г.Йошкар-Ола, ул.Пролетарская, д.14г
Площадь, кв.м	961,9
Назначение:	Торговое
Этажность	1
Вид внутренней отделки	Простая
Фундаменты	Кирпичные
Стены и их наружные отделки	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные
Крыша	Металлическая
Полы	Плиточные
Проемы оконные	Пластиковые
Проемы дверные	Пластиковые, металлические
Внутренняя отделка	Покраска, подвесной потолок, плитка
Санитарные и электрические устройства	Отопление, водопровод, канализация с водоснабжением, электроосвещение
Год постройки	1984
Субъект права	Собственность. Собственник ООО «Универсал»
Ограничения (обременения) права	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях. Оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют.
Текущее использование объекта	Торговли и общественного питания
Ограничения (обременения) права	Здание находится в залоге у ПАО Акбарс АКБ

### 7.1.1 Техническое описание (литера Д1)

Фундаменты	Кирпичные
Стены и их наружные отделки	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные
Крыша	Металлическая
Полы	Плиточные
Проемы оконные	Пластиковые
Проемы дверные	Пластиковые, металлические
Внутренняя отделка	Покраска, подвесной потолок, плитка

### 7.1.2 Техническое описание (литера Д2)

Фундаменты	Кирпичные
Стены и их наружные отделки	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные
Крыша	Металлическая
Полы	Плиточные
Проемы оконные	Пластиковые
Проемы дверные	Пластиковые, металлические
Внутренняя отделка	Покраска, подвесной потолок, плитка

Более подробное описание с фотоотчетом находится в приложении 2 настоящего отчета.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ

Итоги за апрель текущего года свидетельствуют о продолжающейся тенденции снижения экономики умеренными темпами. Сезонно сглаженный показатель **ВВП**, по оценке Минэкономразвития России, в апреле понизился на 0,1 % к предыдущему месяцу. Сокращение экономики обусловлено негативной динамикой в добыче полезных ископаемых, строительстве, розничной торговле и платных услуг населению. Позитивными стали итоги месяца для обрабатывающих производств и сельского хозяйства.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП в апреле по сравнению с апрелем 2015 г. составило 0,7 %, по итогам четырех месяцев ВВП сократился на 1,1 % к соответствующему периоду прошлого года.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2016 г. индекс физического объема валового внутреннего продукта относительно соответствующего периода 2015 года составил 98,8 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по **промышленному производству** в целом в апреле рост продолжился (0,1 %). Рост был достигнут, главным образом, разворотом в обрабатывающей промышленности, где зафиксирована плюсовая динамика (0,5 %). В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение (-0,7 %). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации в марте в апреле вновь произошло снижение (-0,8 %).

В отраслях инвестиционного спроса продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, после роста в марте вновь сократилось производство машин и оборудования, возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, стабилизировалось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортноориентированных секторах стабилизировался рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, продолжилось сокращение в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, рост продолжился в химическом производстве.

В потребительских отраслях восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производства кожи, изделий из кожи и производства обуви; продолжился рост текстильного и швейного.

Прирост **производства сельскохозяйственной продукции** в апреле составил с исключением сезонности 0,2 процента.

После мартовского роста **безработица** в апреле текущего года снизилась с 6 % до 5,9 процента. Однако с исключением сезонности она продолжила рост и составила, по оценке Минэкономразвития России, 5,7 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в апреле было отмечено значительное снижение **реальной заработной платы** (-1,4 % к марту с исключением сезонного фактора), по уточненным данным в марте сезонно очищенное снижение составило 0,3 процента.

4

Динамика **оборота розничной торговли** с исключением сезонного фактора в апреле 2016 г. вернулась к значениям февраля: сокращение замедлилось до -0,2 процента.

Динамика **платных услуг населению** (с исключением сезонного фактора) темпы снижения практически не изменились с марта текущего года. По предварительным данным, в апреле произошло снижение на 0,6 процента.

**Экспорт товаров** в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 83,9 млрд. долл. США (снижение на 30,6 % к январю-апрелю к 2015 г.).

**Импорт товаров** в январе-апреле 2016 г., по оценке, составил 52,5 млрд. долл. США (снижение на 13,7 % к январю-апрелю 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в январе-апреле 2016 г., по оценке, составило 31,4 млрд. долл. США, относительно января-апреля 2015 г. снизилось на 47,7 процента.

В апреле тенденция замедления **инфляции** сохранилась. По данным Росстата, она составила 0,4 %, с начала года – 2,5 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 0,5 %, с начала года – 7,9 %, за годовой период – 16,4 %).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно данным Министерства экономического развития Российской Федерации



## 8.2. Характеристика региона

Республика Марий Эл – республика на востоке европейской части России, субъект Российской Федерации, входит в состав Поволжского федерального округа.

На севере и востоке граничит с Кировской областью, на юго-востоке с Республикой Татарстан, на юго-западе - с Республикой Чувашия, на западе – с Нижегородской областью.

Столица – город Йошкар-Ола (Расстояние до Москвы 862 км).

Государственные языки: марийский (горный и луговой) и русский.

Республика образована 4 ноября 1920 года.

Плотность населения: **30,9** чел. на 1 кв. км.

Территория: **23,2** тыс. кв. км.

(57% - лесные угодья, 38,9% - сельскохозяйственные угодья, 1% - болота, 3% - воды)

- больших и малых рек – 476,
- важнейших рек – 11,
- крупных озер – свыше 200.

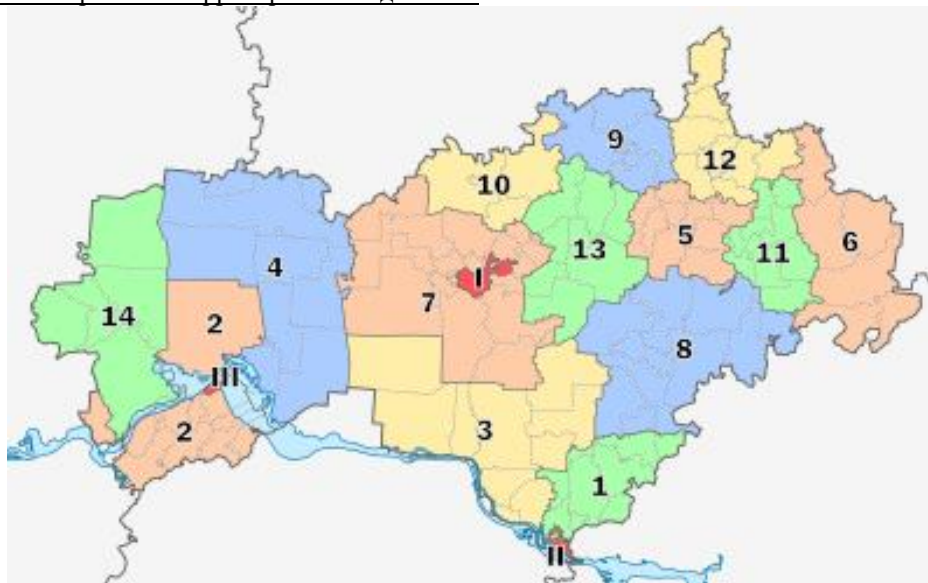
Население: **711,5** тыс. чел. на 1 января 2006 года

(из них 449,1 тыс. городское; 262,4 тыс. - сельское)

Число административных единиц:

- городов республиканского подчинения – 3,
- городов районного подчинения – 1,
- районов – 14,
- поселков городского типа – 15,
- сельских администраций – 180,
- сельских населенных пунктов – 1632.

Административно-территориальное деление:



*Административно-территориальное деление РМЭ*

*Административно-территориальное деление РМЭ*

№ на карте	Муниципальное образование	Населен не чел.	Административный центр
I	Городской округ «Город Йошкар-Ола»	274 140	г. Йошкар-Ола
II	Городской округ «Город Волжск»	54 701	г. Волжск
III	Городской округ «Город Козьмодемьянск»	20 682	г. Козьмодемьянск
1	Волжский район	22 134	г. Волжск
2	Горномарийский район	23 027	г. Козьмодемьянск
3	Звениговский район	43 154	г. Звенигово
4	Килемарский район	12 505	пгт. Килемары
5	Куженерский район	13 433	пгт. Куженер
6	Мари-Турекский район	20 606	пгт. Мари-Турек
7	Медведевский район	67 620	пгт. Медведево

8	Моркинский район	29 226	пгт. Морки
9	Новоторъяльский район	15 414	пгт. Новый Торъял
10	Оршанский район	14 207	пгт. Оршанка
11	Параньгинский район	14 913	пгт. Параньга
12	Сернурский район	24 031	пгт. Сернур
13	Советский район	29 746	пгт. Советский
14	Юринский район	7 896	пгт. Юрино

### **Инфраструктура**

На территории республики имеется 1 аэропорт межреспубликанского значения. В Республике есть железнодорожный вокзал и два автовокзала, 14 железнодорожных станций, 51 пассажирская автостанция, речной порт в городе Козьмодемьянске на р. Волге, четыре порта местного значения, приспособления для разгрузки барж.

### **Система органов власти**

Республика Марий Эл – демократическое правовое государство в составе Российской Федерации. Конституция принята 24 июня 1995 года.

Республика Марий Эл располагает всей полнотой государственной власти на своей территории за исключением полномочий, закрепленных за Российской Федерацией и Федеральным Договором. Территория и статус Республики Марий Эл не могут быть изменены без ее согласия.

Государственная власть в Республике Марий Эл осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную. Органы законодательной и судебной власти самостоятельны.

Главой государства и внешним должностным лицом является Президент.

Высшим представительным и законодательным органом власти Республики Марий Эл является Государственное Собрание, которое состоит из 52 депутатов и избирается сроком на 5 лет.

### **Природные ресурсы, полезные ископаемые**

Основным богатством республики является лес, общая площадь которого занимает 52,7% территории. Запас лесонасаждений составляет 161,6 млн. куб. м, годовое производство деловой древесины – около 500 тыс. куб. м.

Имеются разведанные запасы песков для строительства дорог, строительных растворов, стекольных песков для производства бутылочного и полубелого стекла; глины для производства кирпича обыкновенного и керамзита; карбонатных пород для производства щебня, цемента, муки для известкования почв и строительной извести; торфа для производства торфяных брикетов и удобрений; сапропеля для улучшения плодородия почв; пресных вод, минеральных вод и рассолов, лечебных грязей.

Проводятся поисково-оценочные работы на месторождениях гипса и ангидрита, поиски легкообогатимых кварцевых песков для производства высокосортного стекла. Объявлен конкурс на геологическое изучение и добычу углеводородного сырья на территории Республики Марий Эл.

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе оценки необходимо выявить наиболее эффективное использование объекта оценки (НЭИ). Наиболее эффективное использование объекта оценки – вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наибольшей отдачей.

В общем случае НЭИ должно проходить следующие критерии отбора:

1. **Юридическая допустимость** – разрешены только те способы использования, которые не противоречат действующим законодательным актам
2. **Физическая возможность** – рассмотрение только физически реальных способов использования
3. **Экономическая целесообразность** – рассмотрение только тех способов НЭИ, которые дают благоприятное соотношение между полученными результатами и затратами труда
4. **Максимальная доходность** – рассмотрения только того способа НЭИ, который принесет максимальный чистый доход (либо максимальную текущую стоимость)

Если потенциально возможный способ наиболее эффективного использования не отвечает указанным выше критериям – такой способ отбрасывается.

Объекты оценки имеют конкретное функциональное назначение. Не представляется возможным изменение области их применения. Таким образом, вероятное, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с его текущим назначением. В настоящий момент здание используется для организации торгового центра (супермаркета). Наиболее эффективное использование – организация торгового центра (супермаркета).

## 10. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

### 10.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного исследования работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Анализ предоставленных документов
- Беседа с представителями и сотрудниками Заказчика
- Выбор методологии проведения оценки
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки
- Составление настоящего Отчета

### 10.2. Обзор подходов

#### 10.2.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путём анализа и сравнения цен недавних продаж, идентичных или аналогичных объектов, на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и продавцы, принимая при этом независимые решения.

Данный подход основан на принципе замещения: когда существует альтернативный выбор аналогичных или схожих объектов движимого имущества, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. То есть цены, заплаченные за идентичные или аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчёта стоимости оцениваемого объекта.

В рамках сравнительного подхода применяются:

- Метод сравнения (продаж)
- Метод распределения (переноса или соотнесения)
- Метод выделения (изъятия)

Рассмотрим подробнее каждый из методов.

##### 10.2.1.1 Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж:

1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, проданные относительно недавно.
2. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.
3. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.
4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбиение рынка на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты. Сходные объекты по:

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;

- местоположению;
- физическим характеристикам. Сходные субъекты по :
- платежеспособности;
- возможностям финансирования;
- инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях:

- сроке окупаемости;
- независимости субъектов сделки;
- инвестиционной мотивации.

В частности, необходимо отслеживать следующие моменты.

**Срок экспозиции** – время, которое объект находится на рынке. Срок экспозиции отличается для разных сегментов рынка и зависит в немалой степени от качества объектов. Например, в Москве усредненный срок экспозиции для жилых квартир равен примерно одному месяцу, для офисных зданий – от полутора до трех месяцев. Если объект был продан за период времени, гораздо меньший стандартного срока экспозиции, это свидетельствует о заниженной цене. Если объект находился на рынке значительно дольше стандартного срока экспозиции, следовательно, цена завышена. В обоих случаях сделка не является типичной для сегмента рынка и не должна рассматриваться в качестве сравнимой.

Под **независимостью субъектов сделки** подразумевается, что сделки заключаются не по рыночной цене и данные по ним не могут использоваться для сравнения, если покупатель и продавец:

- находятся в родственных отношениях;
- являются представителями холдинга и независимой дочерней компании;
- имеют иную взаимозависимость и взаимозаинтересованность;
- сделки осуществляются с объектами, отягощенными залогом или иными обязательствами;
- занимаются продажей имущества умерших лиц;
- занимаются продажей с целью избежать отчуждения заложенного имущества и т.д.

**Инвестиционная мотивация** определяется:

- аналогичными мотивами инвесторов;
- аналогичным наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов;
- степенью износа здания.

Например, покупка здания для организации в нем офиса не может использоваться в качестве аналога, если здание планируется использовать под гостиницу, так как ожидаемые потоки доходов и расходов будут иными.

Объект, степень износа которого составляет более 80%, не может быть использован по своему профилю без проведения капитального ремонта. Поэтому покупка здания с износом более 80% происходит с иной мотивацией по сравнению с покупкой здания с меньшим износом. В первом случае – это, как правило, покупка прав на строительство нового объекта.

**Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):**

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики.

**Права собственности.** Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании.

**Условия финансирования сделки.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

**Условия и время продажи.** Поскольку рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения на передаваемые юридические права и ограничения, а также условия продажи затруднительно, то лучше, по возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

**Местоположение** – необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта.

**Физические характеристики объекта недвижимости** – размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

**Единицы сравнения.** Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при сравнении проданных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв.м.), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 кв.м.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 кв.м. общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 кв.м. чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб.м.

В качестве экономической единицы сравнения при оценке проектов на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться валовой рентный мультипликатор или общий коэффициент капитализации.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

**Процентные поправки** вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

**Стоимостные поправки:**

- денежные поправки, вносимые в единицу сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристик объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, вносится отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым в единицу сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;
- денежные поправки, вносимые в цену проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие характеристик объекта-аналога и оцениваемого объекта.

К денежным поправкам, вносимым в цену проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

**Расчет и внесение поправок.** Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

**Метод парных продаж.** Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и использовать ее для корректировки цены продажи объекта-аналога, сопоставимого с объектом оценки.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

**Экспертные методы расчета и внесения поправок.** Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

**Статистические методы расчета поправок.** Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо их характеристик.

Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

#### **10.2.1.2 Метод распределения (переноса или соотнесения)**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков путем определения соотношения между общей стоимостью земельно-имущественного объекта недвижимости и стоимостью земли. В теории и практике установлено, что для каждого вида недвижимости существует устойчивая связь между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней сооружений. Поэтому стоимость участка можно оценивать путем распределения общей цены продажи сопоставимого объекта между двумя ее составными частями – земельным участком и строениями (улучшениями).

В соответствии с Распоряжением Минимущества РФ для применения метода распределения необходим ряд условий:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Если в районе расположения оцениваемого участка нет достаточного числа сравнимых продаж, то информацию о продажах застроенных и свободных земельных участков можно получить в другом сопоставимом районе.

Выявленное в нем типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью единого объекта недвижимости можно применить с соответствующими поправками для определения стоимости земельного участка в районе, где проводятся работы по оценке земли.

#### **10.2.1.3 Метод выделения (изъятия)**

Метод выделения (изъятия) – применяется для оценки застроенных земельных участков, стоимость которых определяется путем вычитания из рыночной стоимости всего единого объекта недвижимости (т. е. земельного участка с улучшениями) стоимости замещения или восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа, основывается он на принципе остаточной продуктивности (производительности) земли.

Распоряжением Минимущества РФ предусмотрены два условия применения этого метода:

1. наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
2. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения, используемый при оценке земельного участка, предполагает осуществление процедуры, аналогичной методу распределения.

Метод выделения (изъятия) при оценке стоимости земельного участка предполагает определение разности между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью замещения улучшений или восстановительной стоимостью.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного метода, предусматривающего калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на

создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном, аналогичном по уровню рисков, инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

### **10.2.2. Доходный подход**

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка или права аренды земельного участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного времени эксплуатации.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков или права аренды земельного участка, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за землю аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода существует несколько методов оценки:

- метод прямой капитализации
- метод дисконтирования денежных потоков
- методом капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости)

#### **10.2.2.1 Метод прямой капитализации**

Метод применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Применение метода прямой капитализации возможно со следующими допущениями:

- период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности;
- величина дохода постоянна

Преимущества метода прямой капитализации:

- простота расчетов;
- малое число предположений;
- отражение состояния рынка;
- получение хороших результатов для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками (помещение с одним арендатором и долгосрочной арендой).

#### **10.2.2.2 Метод дисконтирования денежных потоков**

Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП) применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;



- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

### 10.2.2.3 Метод капитализации по моделям

Метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой, в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Выбор метода капитализации по расчетным моделям обоснован следующими причинами:

- объект оценки является действующим активом, не требующим на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию;
- объект оценки находится на стадии «зрелой» экономической жизни, имеет текущее использование совпадающее с НЭИ.
- объект недвижимости, генерирует регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения (ожидается роста арендных ставок и цен на недвижимость на прогнозируемый период) (в условиях нестабильной экономики, характерной для данного периода в России, нельзя не замечать факт, что за 5 последних лет даже «стареющие» объекты растут в цене с темпом, существенно превышающим инфляцию).

### 10.2.3. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка или здания. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений

### 10.3. Расчет рыночной стоимости

#### 10.3.1. Сравнительный подход

##### 10.3.1.1 Выбор объектов-аналогов

Анализ рынка недвижимости показал следующие, наиболее подходящие объекты аналоги:

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расположение объекта в здании	1-2,17 этаж	2 этаж	Все здание	Все здание
Местоположение	г.Йошкар-Ола, ул.Эшкинина, 2	г.Йошкар-Ола, ул.Интернатская 9А	г.Йошкар-Ола, ул.Строителей, 1Б	г.Йошкар-Ола, п.Ленина, д.20в
Площадь объекта (кв.м.)	557,7	427,9	379,8	1012
Наличие отдельного входа	Имеется	Не имеется	Имеется	Имеется
Техническое состояние помещения	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее	Хорошее
Цена предложения, руб.	18 000 000	15 000 000	18 000 000	30 000 000
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_557.7_m_793097686">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_557.7_m_793097686</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_427.9_kv._m_759279095">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/magazin_427.9_kv._m_759279095</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_379.8_m_817168733">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_379.8_m_817168733</a>	<a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_1012_m_642498997">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_na_znacheniya_1012_m_642498997</a>
Цена предложения, руб./кв.м.	32 275	35 055	47 393	29 644

### 10.3.1.2 Корректировка цен объектов-аналогов в зависимости от элементов сравнения

Оценщик выделил наиболее значимые элементы сравнения и провел корректировку объектов-аналогов по данным показателям, для того, чтобы учесть различные с объектом оценки характеристики:

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги			
		1	2	3	4
Цена предложения, руб./кв.м.	-	32 275	35 055	47 393	29 644
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	<i>Объект оценки и объекты аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, данная корректировка не применялась</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	32 275	35 055	47 393	29 644
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	<i>В расчетах используется рыночная информация, данная корректировка не применялась</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	32 275	35 055	47 393	29 644
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	<i>Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом</i>				
Корректировка, %	-	-8%	-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	29 693	32 250	43 601	27 272
Дата продажи / Дата выставления на торги	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016	Июль 2016
Описание корректировки	<i>Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	29 693	32 250	43 601	27 272
Местоположение	г.Йошкар-Ола, ул. Пролетарская д. 14	г.Йошкар-Ола, ул.Эшкинина, 2	г.Йошкар-Ола, ул.Интернатская 9А	г.Йошкар-Ола, ул.Строителей, 1Б	г.Йошкар-Ола, п.Ленина, д.20в

Описание корректировки	<i>Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательностью окружающего района.</i>				
Корректировка, %	-	0%	5%	-10%	-5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	29 693	33 863	39 241	25 908
Расположение объекта в здании	Все здание	1-2,17 этаж	2 этаж	Все здание	Все здание
Описание корректировки	<i>Стоимость объекта недвижимости зависит от его расположения в здании. Таким образом, помещения на цокольном этаже дешевле помещений на 1м этаже, также как и помещения на 2м этаже дешевле помещений на 1м этаже. Также помещения занимающее 1 и 2 этаж дешевле помещений только на 1 м этаже.</i>				
Корректировка, %	-	0%	17%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	29 693	39 619	39 241	25 908
Общая площадь объекта, кв.м.	808,9	557,7	427,9	379,8	1012
Описание корректировки	<i>Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов.</i>				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	6%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	29 693	39 619	39 241	27 463
Наличие отдельного входа	Имеется	Имеется	Не имеется	Имеется	Имеется
Описание корректировки	<i>Наличие отдельного входа является не маловажным ценообразующим фактором.</i>				
Корректировка, %	-	0%	15%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	29 693	45 562	39 241	27 463
Техническое состояние помещений	Хорошее	Черновая отделка	Черновая отделка	Хорошее	Хорошее
Описание корректировки	<i>Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта.</i>				
Корректировка, %	-	15%	15%	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	-	34 146	52 397	39 241	27 463
Суммарные корректировки, %		23%	60%	18%	19%
Промежуточный показатель		0.808	0.500	0.850	0.841
Весовые коэффициенты		27.9	16,6	28.3	28.1
Цена с учетом удельного веса		9201	8733	11 119	7706
Приведенное значение стоимости 1 кв.м., руб.		36 759			
Рыночная стоимость всего объекта (без учета НДС)		29 734 355			
Рыночная стоимость (округленно)		29 734 000			

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости (включая земельный участок, находящийся в собственности) составляет:

**29 734 000 (Двадцать девять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи) рублей**

### **10.3.2. Доходный подход**

Оценщик считает невозможным использовать в данном расчёте доходный подход.

Отказ от применения доходного подхода обусловлен тем, что в соответствии с п.21 ФСО 1 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Отсутствие достоверной информации об уже имеющихся выгодах от владения объектом оценки собственника и информации об ожидаемых выгодах, как собственника, так и потенциального инвестора не позволяет оценщику измерить текущую стоимость будущих выгод от владения оцениваемым имуществом, следовательно, п. 21 ФСО 1 не выполняется, вследствие чего оценщик вынужден отказаться от доходного подхода

### **10.3.3. Затратный подход**

Имеется большая база данных по ценам предложения к продаже и аренде аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета рыночной стоимости методы сравнительного подхода. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской черты, предполагает большую погрешность, что в ходе взвешивания результатов может привести к искажению достоверной стоимости, полученной в рамках сравнительного и/или доходного подходов.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке встроенного помещения; определении рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода.

#### 10.4. Согласование результатов расчета

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную ставку.

Целью согласования результатов, полученных различными подходами, является выработка единой стоимостной оценки с учетом преимуществ каждого метода и его максимального приближения к реальным рыночным условиям.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки.

В общем случае согласованная рыночная стоимость объектов недвижимости представляет собой средневзвешенное значение, определяемое по формуле:

$$V = \frac{V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3},$$

где:

$V$	согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.
$V_1$	стоимость объекта, определенная затратным подходом, руб.
$V_2$	стоимость объекта, определенная подходом сравнения продаж, руб.
$V_3$	стоимость объекта, определенная доходным подходом, руб.
$Q_1$	средневзвешенное значение достоверности затратного подхода
$Q_2$	средневзвешенное значение достоверности подхода сравнения продаж
$Q_3$	средневзвешенное значение достоверности доходного подхода

Для расчета весов использованных методов:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;
- округлим расчетные веса подходов с точностью до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.
- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Поскольку в рамках данного отчета использовался только один подход (сравнительный), обоснование представлено в главе «Обзор подходов», по всем выбранным критериям Оценщик принял решение присвоить сравнительному подходу максимальный балл по всем критериям – 5. Результаты согласования представлены в таблице:

Подход	Сравнительный	Затратный	Доходный
<b>Величина ориентира, рублей</b>	<b>29 734 000</b>	-	-
<b>Критерий</b>	<b>Баллы</b>		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	-	-
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	-	-
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	5	-	-
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	5	-	-
<b>Подход применялся</b>	да	нет	нет
<b>Сумма баллов для данного подхода</b>	20	0	0
<b>Вес подхода, %</b>	100%	0%	0%
<b>Вес подхода округленно до 10%</b>	100%	0%	0%
<b>Согласованная величина стоимости, рублей</b>	<b>29 734 000</b>		

## **11. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – имущественных прав – право собственности на здание (см. Описание объекта оценки), принадлежащей ООО «Универсал», по состоянию на 25.07.2016 года (дата оценки), составляет

**29 734 000 руб.**

**(Двадцать девять миллионов семьсот тридцать четыре тысячи) рублей**

Указанная величина рыночной стоимости объекта оценки может быть использована для целей определения первоначальной стоимости для аукциона.

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- Изложенные в данном отчете факты и выводы верны и соответствуют действительности;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете, допущений и ограничений и является нашим непредвзятыми, персональными, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- Наше вознаграждение не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой определенной стоимости объектов оценки, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в настоящем отчете
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены

Генеральный директор  
ЗАО «Меридиан Консалтинг»:

Оценщик:

	М.П.
_____	Соколова Ю.В.
_____	Карлин И.В.



## 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### 13.1. Список нормативных документов<sup>1</sup>

1. Конституция Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Налоговый кодекс Российской Федерации
4. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО №1) Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки
6. Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО №2) Цель оценки и виды стоимости
7. Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО №3) Требования к отчету об оценке
8. Международные стандарты оценки. Восьмое издание (МСО-2011).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства «Международная Палата Оценщиков» (СРО НП «МПО»)
10. другие нормативно-правовые документы

### 13.2. Список справочно-методической литературы

1. Прудников В.И. «Оценка стоимости дебиторской задолженности», Челябинск, 2000 г
2. Оценка бизнеса / Под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г
3. Бухгалтерская отчетность организации. В.Д. Новодворский, Л.В. Пономарева. М.: Бухгалтерский учет, 2005 г.
4. Ю.В. Козырь «Оценка кредиторской задолженности», Москва, 2008г.
5. Воданюк С.А. Оценка дебиторской задолженности. Практика выявления и подтверждения объекта оценки // Вопросы оценки. – 2002. – №2
6. Методика финансового анализа деятельности коммерческих организаций. А.Д. Шеремет, Е.В. Негашев. М.: ИНФРА-М, 2006 г.
7. Анализ финансовой отчетности организации. Учебное пособие. Н.Н. Селезнева, А.Ф.Ионова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007 г.
8. Бочаров В.В. Финансовый анализ. – СПб.: Питер, 2003 г.
9. Смирнова Н.Е. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – Ростов-на-Дону, 2004 г.
10. Козырь. Ю.В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения. – М.: 2004 г.
11. Лейфер Л.А. Справочные оценщика недвижимости. – Нижний Новгород, 2014 г.

---

<sup>1</sup> В редакциях действующих на дату оценки

## ПРИЛОЖЕНИЯ

№	Наименование
1	Документы оценщика
2	Рабочие документы