



ЭКСПЕРТНО-
ПРАВОВОЕ
БЮРО

119180, Москва,
Большая Якиманка, 31, офис 315
тел. +7 499 238-00-09
rochta@expburo.ru
o0oepb@mail.ru
www.expburo.ru

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

ООО «Экспертно-правовое Бюро»



_____ / Н.В. Астахов /

05 сентября 2017 г.

ОТЧЕТ № 27/17

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА
АО «ФОРУС БАНК»

г. Москва,
2017 г.

05 сентября 2017, Москва
Представителю конкурсного
управляющего
АО «ФОРУС Банк»
Корневу А.А.

В соответствии с Договором № 2017-2806/60 от 21 июля 2017 г. специалистами ООО «Экспертно-правовое Бюро» была проведена оценка рыночной стоимости имущества.

Дата проведения оценки (дата по состоянию, на которую определена стоимость объекта оценки) – 21 июля 2017 г.

Работа по оценке производилась с 21 июля 2017 года по 05 сентября 2017 года.

Отчет об оценке составлен 05 сентября 2017 г.

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Цель оценки: определение рыночной стоимости объектов оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки: для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.

Проведенные исследования и анализ рынка позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость оцениваемого имущества по состоянию на 21 июля 2017г. составляет (НДС не облагается*):

149 830 800 руб.

(Сто сорок девять миллионов восемьсот тридцать тысяч восемьсот)

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями:

- Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон»);
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. Вступил в силу 29 сентября 2015 г.;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
- Федеральном стандарте оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015г.
- Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – НП «Деловой союз оценщиков».

В процессе оценки были использованы подходы и методы, наиболее подходящие для оценки объекта.

С уважением,

Директор

ООО «Экспертно-правовое Бюро»



Н.В. Астахов

* - согласно пп.15 п.2 ст.146 НК РФ не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами), пп. 15 введен Федеральным законом от 24.11.2014 N 366-ФЗ

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	5
1.2. ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ.....	5
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4. ВИД СТОИМОСТИ	5
1.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	9
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	12
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	13
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
9.2. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	14
9.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки.....	15
9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки	15
9.3.3. Анализ местоположения объекта оценки	17
9.3.4. Иллюстративные материалы.....	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	30
10.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА МАЙ 2017 ГОДА	30
10.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	31
10.2.1. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москва	31
10.2.2. Анализ рынка офисной недвижимости г. Липецк	34
10.2.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Саратов	35
10.3. ОБЗОР РЫНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.....	36
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
12. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	40
12.1. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	40
12.2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНОЛОГИЯ	40
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
13.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА.....	42
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	44

14.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	44
14.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	54
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	58
15.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	58
15.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	77
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	83
17. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	100
18. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА).....	103
19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	104
20. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ	105
21. ПРИЛОЖЕНИЕ	106

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 2017-2806/60 от 21 июля 2017 г. между Заказчиком – АО «ФОРУС Банк» и Исполнителем – ООО «Экспертно-правовое Бюро».

1.2. Порядковый номер отчета и дата составления

Настоящий отчет имеет порядковый номер 27/17, дата составления 05 сентября 2017 г.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: имущество, информация о котором приведена в разделе 9 настоящего Отчета.

1.4. Вид стоимости

Согласно заданию на оценку определялась рыночная стоимость.

Рыночная стоимость (ФЗ №135 от 29.07.1998 г.) – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

1.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина рыночной стоимости

В процессе определения стоимости объектов оценщиками были применены там, где это было возможно, затратный, сравнительный и доходный подходы. Обоснование отказа от применения того или иного подхода к оценке приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета.

Согласование результатов (объекты недвижимого имущества)

Таблица 1

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв м	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
1	Здание по адресу: г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубевская, д. 28, строен. 5, кадастровый номер 77:01:0005010:1043	1000	122 128 990	127 199 676	125 721 247	126 460 461	126 460 500
2	Нежилое помещение № 4, расположенное в доме по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7, кадастровый номер 48:20:0013101:577	295,4	Не применялся	10 742 743	9 500 059	10 121 401	10 121 400
3	Нежилое помещение № 3, расположенное в доме по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д.25/7, кадастровый номер 48:20:0013101:579	131,1	Не применялся	5 239 212	4 216 174	4 727 693	4 727 700
4	Нежилое помещение, расположенное в доме по адресу: г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1, кадастровый номер 64:48:020623:347	100,2	Не применялся	3 256 408	3 087 113	3 171 761	3 171 800

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества на дату оценки составляет 144 481 400 (Сто сорок четыре миллиона четыреста восемьдесят одна тысяча четыреста) рублей в соответствии с рыночными условиями.

Согласование результатов (объекты движимого имущества)

Таблица 2

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. (округленно)
1	Автомобиль Land Rover Range Rover, 2015 г. в., VIN: SALGA2HFXXFA236831	6 828 363,00	5 081 600	4 124 970	Не применялся	4 124 970	4 125 000
2	Автомобиль KIA CERATO, 2009 г. в., VIN: KNAFU411BA5133907	Не учтен на балансе	Не применялся	439 214	Не применялся	439 214	439 200
3	Автомобиль FORD ФОРД "ФОРД", 2012 г. в., VIN: X9FKXXEVBKCS64410	Не учтен на балансе	Не применялся	451 610	Не применялся	451 610	451 600
4	Автомобиль ПЕЖО 308, 2008 г. в., VIN: VF34C5FWF55326318	Не учтен на балансе	Не применялся	333 618	Не применялся	333 618	333 600

Рыночная стоимость объектов движимого имущества на дату оценки составляет 5 349 400 (Пять миллионов триста сорок девять тысяч четыреста) рублей в соответствии с рыночными условиями.

2. Задание на оценку

Задание на оценку

Таблица 3

Заказчик	АО «ФОРУС Банк»
Исполнитель	ООО «Экспертно-правовое Бюро»
Объект оценки	Имущество, полный перечень которых представлен в разделе 9 «Описание объекта оценки»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объекты недвижимого и движимого имущества
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в свидетельствах о государственной регистрации права, выписках ЕГРН, технических и кадастровых паспортах
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности, ограничения (обременения) оцениваемых прав: отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для использования при определении цены для совершения сделки или иных действий с Объектами оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	21 июля 2017 г.
Срок проведения оценки	21 июля 2017 года - 05 сентября 2017 года
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст.11 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору. В отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	На усмотрение Исполнителя (должны содержаться в отчете об оценке). Указаны в разделе 5 настоящего Отчета..
Оценщик приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость	Не приводит

3. Сведения о заказчике

Сведение о заказчике

Таблица 4

Заказчик:	Акционерное общество «ФОРА-ОППОРТУНИТИ Русский Банк» Почтовый адрес: 603000, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117 (ОГРН 1055200015408 от 24.06.2005, ИНН 5260152389) Получатель: Конкурсный управляющий АО «ФОРУС Банк» – Государственная корпорация «Агентство по страхованию вкладов» Адрес: 109240, г. Москва, ул. Высоцкого, д. 4; ИНН/КПП: 7708514824 / 775001001; Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, г Москва 35; БИК: 044525000; Расчетный счет: 40503810145250003051; счет АО «ФОРУС Банк» № 76/11-0584
-----------	--

4. Сведения об оценщике

Сведения об Оценщиках

Таблица 5

Полное имя	Семизаров Алексей Евгеньевич
Квалификация, документы о профессиональном образовании	диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (ПП №983141 от 26.05.2006г.)
Стаж работы в области оценки	с 2006 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	НП «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0606)
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-057424/16, срок действия: 28.09.2016 г.-27.09.2017 г.
Сведения об организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро» ОГРН 1037739196296 от 23.01.2003 г. ИНН 7731254282 КПП 773101001 Юридический адрес: 121596, г. Москва, ул. Горбунова, д. 2, стр. 3, этаж 9, пом. II, ком. 52 Место нахождения и почтовый адрес: 109180, Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, комн. 315 тел./факс (499) 238-00-09; моб. тел.: (916) 323-95-95 р/с 40702810300000002179 в КБ «Преодоление» (ООО) г. Москва к/с 30101810345250000871 БИК 044525871 эл. почта: oooepb@mail.ru, сайт: www.expburo.ru
Сведения о страховании гражданской ответственности организации, с которой оценщик заключил трудовой договор	Гражданская ответственность ООО «Экспертно-правовое Бюро» застрахована в САО «ВСК», страховой полис № 1700SB4003346 от 07.07.2017, период страхования с 07.07.2017. по 06.07.2018, страховая сумма 5 000 000 рублей (Пять миллионов рублей).

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:

Отчет полностью подготовлен оценщиком Семизаровым А.Е. Иные организации или специалисты к составлению настоящего отчета не привлекались.

5. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте настоящего Договора и Отчета об оценке, не имеют силы.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

1. Отчет об оценке, составленный Исполнителем во исполнение настоящего Договора, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в тексте целях, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

2. В своих действиях Оценщик поступает как независимый исполнитель. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит её проверку.

3. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков, выполняющих оценку в рамках настоящего договора (далее – оценщики), и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов оказания услуг ООО «Экспертно-правовое Бюро», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиков в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

4. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

6. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

8. Сведения, полученные ООО «Экспертно-правовое Бюро» и оценщиком, содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

9. Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами на дату оценки.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

11. Ввиду объективных причин отсутствия доступа к части оцениваемого имущества, у Оценщика не было возможности провести осмотр данных объектов. В связи с этим при оценке данных объектов Оценщик использовал имеющуюся в распоряжении информацию, представленную Заказчиком, в том числе фото объектов.

12. В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

13. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть рекомендована для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты сделки прошло не более 6 месяцев.

6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015г.

Данные стандарты обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Применяемые стандарты НП СРО «Деловой союз оценщиков»:

1. Правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», утверждены Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года);
2. Стандарт оценки НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 59 от 10 августа 2015 года);
3. Стандарт оценки НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол №105 от 26 ноября 2014 года).

Обоснование применения – обязательны к применению всеми членами НП СРО «ДСО».

7. Определение рыночной стоимости

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.²

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

² Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО N 2).

8. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- Осмотр объекта оценки и близлежащей территории.
- Сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки.
- Проведение интервью с представителями Заказчика с целью сбора информации об объекте оценки.
- Сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.).
- Анализ достаточности и достоверности полученной информации.
- Анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки.
- Выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке.
- Осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке.
- Согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта.
- Подготовка отчета об оценке.

9. Описание объекта оценки

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была проанализирована следующая информация:

- Данные Заказчика
- Копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на оцениваемые объекты.
- Копии выписок из ЕГРН на оцениваемые объекты.
- Копии кадастровых паспортов на объекты недвижимости.
- Копии технических паспортов на объекты недвижимости.
- Копии ПТС и СТС на транспортные средства.
- Данные, собранные Оценщиком
- Фотографии объекта оценки
- Общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
- Собственная база Оценщика.

9.2. Анализ достаточности и достоверности информации для проведения оценки

Оценщику заказчиком были представлены копии свидетельств и выписок из ЕГРН на оцениваемые объекты. Из документов, характеризующих количественные и качественные характеристики объекта оценки, были предоставлены копии кадастровых и технических паспортов на часть оцениваемых объектов.

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше). Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями Заказчика во время осмотра и представителями собственников и риэлторских компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

9.3. Описание объекта оценки

9.3.1. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Оцениваемые права

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности на объекты недвижимого и движимого имущества.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующими требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

Обременения оцениваемого права

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

На основании Выписки из «Заключения о финансовом состоянии АО «ФОРУС Банк» есть риск сноса здания, либо приведения его в первоначальное состояние, поскольку в ходе ремонтных работ была проведена реконструкция – увеличение площади с 458,1 кв. м до 1 000 кв. м путем надстройки двух этажей. Реконструкция была осуществлена без разрешения на реконструкцию здания, с нарушением соответствующего порядка получения градостроительной документации. Копия документа представлена в Приложении к настоящему Отчету.

В рамках настоящего Отчета оценка выполнена без учета каких-либо обременений оцениваемых прав.

9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки

Объектом оценки является имущество, полный перечень которого представлен в таблицах ниже.

Описание объектов движимого имущества

Таблица 6

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.
1	Автомобиль Land Rover Range Rover, 2015 г. в., VIN: SALGA2HFXFA236831	6 828 363,00
2	Автомобиль KIA CERATO, 2009 г. в., VIN: KNAFU411BA5133907	Не учтен на балансе
3	Автомобиль FORD ФОРД "ФОРУС", 2012 г. в., VIN: X9FKXXEVBKCS64410	Не учтен на балансе
4	Автомобиль ПЕЖО 308, 2008 г. в., VIN: VF34C5FWF55326318	Не учтен на балансе

Оцениваемое движимое имущество включает в себя транспортные средства. В ходе визуального осмотра оцениваемого имущества каких-либо явных физических дефектов выявлено

не было, транспортные средства находятся в рабочем состоянии, используются по прямому назначению.

Общая информация и основные характеристики оцениваемых объектов недвижимости представлены в соответствии с данными Заказчика и личным осмотром имущества. Фотоматериалы и копии документов приведены в приложении к данному отчету.

Описание объекта недвижимого имущества г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5

Таблица 7

Наименование	Характеристики
Объект	Отдельностоящее здание
Назначение	Офисное
Кадастровый номер	77:01:0005010:1043
Адрес	г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5
Площадь, кв. м	1000
Строительный объем, куб. м*	3510
Балансовая стоимость, руб.	Не учтен на балансе
Кадастровая стоимость, руб.	31 350 948,47
Этажность	4
Год постройки	1932
Материал стен	Кирпич
Вид права	Собственность
Правообладатель	АО «ФОРУС Банк»
Реквизиты свидетельства о гос. регистрации	77-77/011-77/011/002/2016-648/2 от 23.05.2016 г.

*Строительный объем определялся Оценщиком на основе данных кадастрового паспорта, как 1/4 общей площади * макс. высота 1 этажа + 1/4 площади * макс. высота 2 этажа + 1/4 площади * 3,5м + 1/4 площади * 3,5м.

Описание объектов недвижимого имущества г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Таблица 8

Наименование	Характеристики	
	Нежилое помещение № 4 в жилом доме	Нежилое помещение № 3 в жилом доме
Объект	Нежилое помещение № 4 в жилом доме	Нежилое помещение № 3 в жилом доме
Назначение	Офисное	Офисное
Кадастровый номер	48:20:0013101:577	48:20:0013101:579
Адрес	г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7	г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7
Площадь, кв. м	295,4	131,1
Строительный объем, куб. м*	н/д	н/д
Балансовая стоимость, руб.	Не учтен на балансе	Не учтен на балансе
Кадастровая стоимость, руб.	761 866,14	338 120,01
Этаж расположения	1	1
Год постройки дома	2006	2006
Материал стен	Ж/б	Ж/б
Вид права	Собственность	Собственность
Правообладатель	ЗАО «ФОРУС Банк»	ЗАО «ФОРУС Банк»
Реквизиты свидетельства о гос. регистрации	48 АВ №280448 от 04.05.2007 г.	48 АВ №280449 от 04.05.2007 г.

Описание объекта недвижимого имущества г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Таблица 9

Наименование	Характеристики
Объект	Нежилое помещение в жилом доме
Назначение	Офисное
Кадастровый номер	64:48:020623:347
Адрес	г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1
Площадь, кв. м	100,2
Строительный объем, куб. м*	н/д
Балансовая стоимость, руб.	Не учтен на балансе
Кадастровая стоимость, руб.	2 522 965,86
Этаж расположения	цокольный
Год постройки дома	н/д
Материал стен	н/д
Вид права	Собственность
Правообладатель	АО «ФОРУС Банк»
Реквизиты свидетельства о гос. регистрации	№64:48:020623:347-64/001/2017-2 от 20.01.2017 г.

Оцениваемый объект недвижимости по адресу г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5 расположен на земельном участке, информация о котором приведена в таблице ниже.

Описание земельного участка под зданием расположенным в г. Москва

Таблица 10

Наименование	Характеристики
Объект	Земельный участок
Кадастровый номер	77:01:0005010:2452
Адрес	г. Москва, ул. Трубецкая, вл. 28, стр. 5
Площадь, кв. м	425
Кадастровая стоимость, руб.	21 645 088,50
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования и науки (1.2.7)
Вид права	Аренда
Правообладатель	ООО «Офис Сервис»
Реквизиты договора аренды	№М-01-038119 от 13.09.2012 г., дополнительное соглашение от 10.06.2014 к договору аренды земельного участка

Сведения об износе и устареваний

Оцениваемое имущество подвержено влиянию физического износа.

Физический износ каждого здания и сооружения представлен при расчете рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода. Объекты недвижимости, входящие в объект оценки, находятся в рабочем состоянии. Оцениваемые объекты движимого имущества находятся в рабочем состоянии, проходят плановые ремонты. Признаков влияния функционального и внешнего износов не выявлено.

Сведения о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

9.3.3. Анализ местоположения объекта оценки

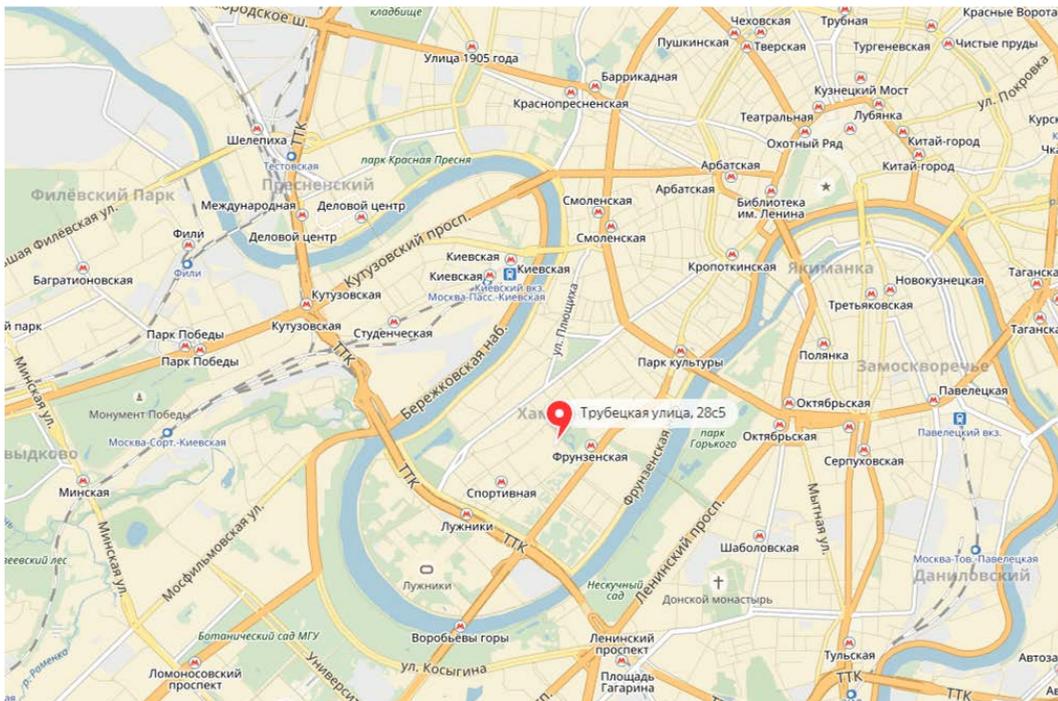
Оцениваемые объекты находятся по следующим адресам:

- г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5;
- г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7;
- г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1.

Расположение объектов оценки на карте представлено на следующих схемах:

Расположение Объектов оценки по адресу: г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5

Рис. 1

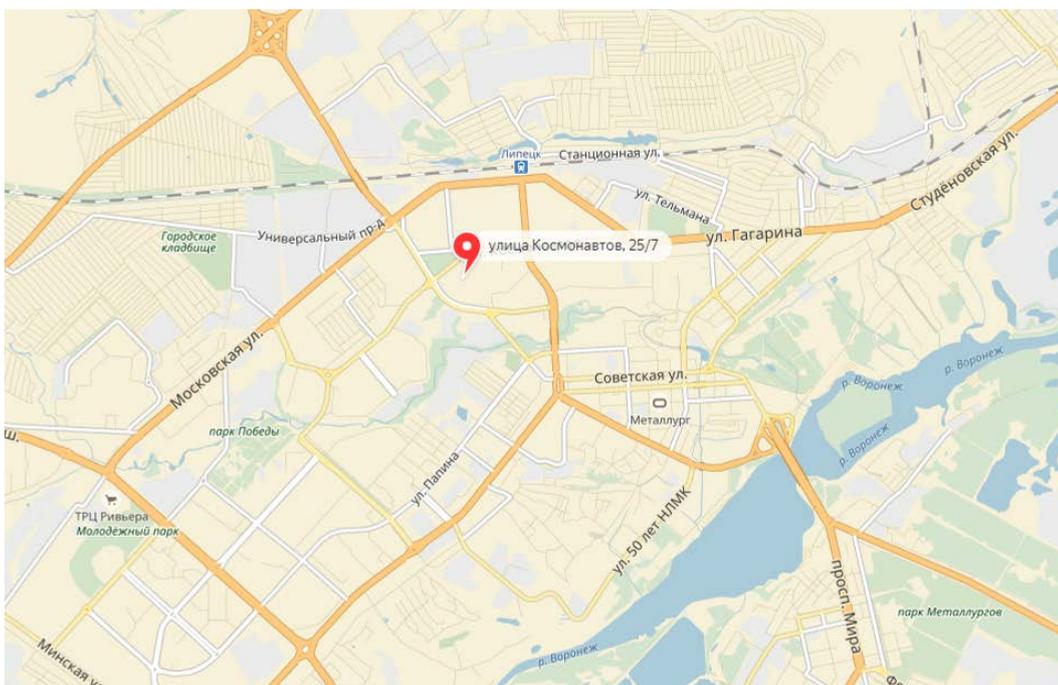


Локальное местоположение оцениваемых объектов недвижимости характеризуется следующими факторами:

- объекты расположены в ЦАО г. Москвы, между СК и ТТК;
- подъездные пути к объекту оценки имеют асфальтовое покрытие;
- транспортную доступность объекта можно охарактеризовать на высоком уровне;
- пешеходная доступность объекта характеризуется на высоком уровне – остановка общественного транспорта находится на удалении около 8 мин;
- ближайшая станция метро – Фрунзенская, 5-10 мин пешком;
- ближайшие основные автомагистрали – Комсомольский пр-т;
- в районе расположения объекта оценки преобладает жилая и торгово-офисная застройка.

Расположение Объектов оценки по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Рис. 2

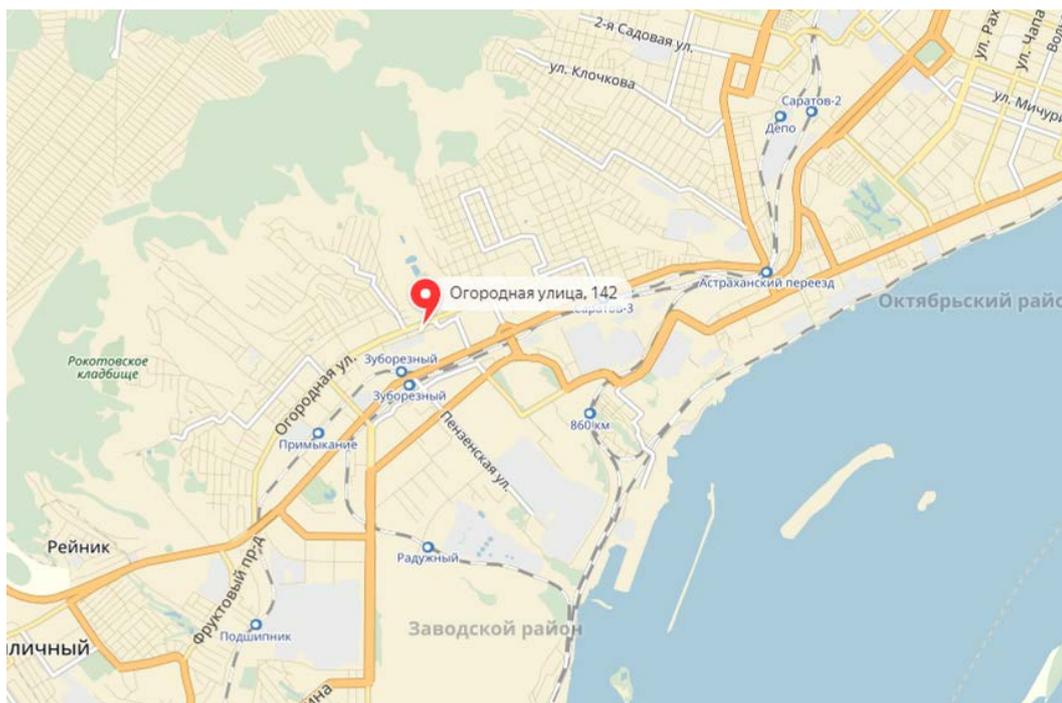


Локальное местоположение оцениваемых объектов недвижимости характеризуется следующими факторами:

- объекты расположены в Советском районе г. Липецк;
- подъездные пути к объекту оценки имеют асфальтовое покрытие;
- транспортную доступность объекта можно охарактеризовать на среднем уровне;
- пешеходная доступность объекта характеризуется на высоком уровне – остановка общественного транспорта находится на удалении около 3 мин;
- ближайшие основные автомагистрали – ул. Космонавтов, ул. Циолковского;
- в районе расположения объекта оценки преобладает жилая и торгово-офисная застройка.

Расположение Объектов оценки по адресу: г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Рис. 3

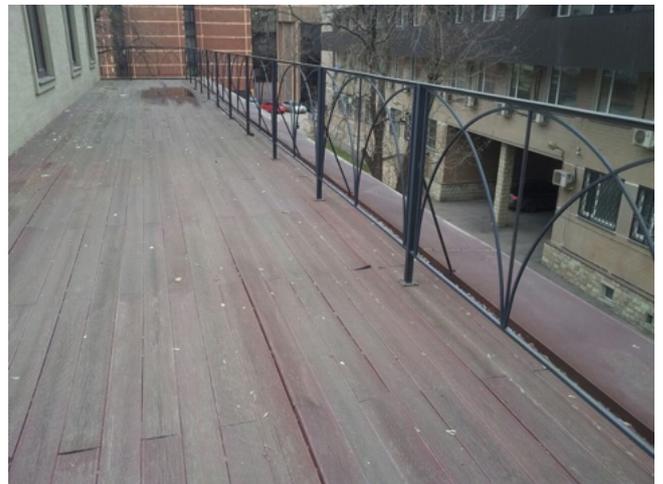


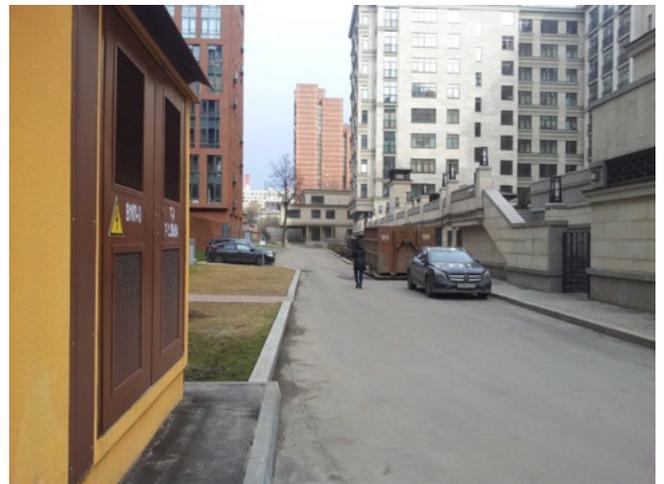
Локальное местоположение оцениваемых объектов недвижимости характеризуется следующими факторами:

- объекты расположены в Заводском районе г. Саратов;
- подъездные пути к объекту оценки имеют асфальтовое покрытие;
- транспортную доступность объекта можно охарактеризовать на среднем уровне;
- пешеходная доступность объекта характеризуется на высоком уровне – остановка общественного транспорта находится на удалении около 3 мин;
- ближайшие основные автомагистрали – ул. Огородная, Ново-Астраханское ш.;
- в районе расположения объекта оценки преобладает жилая и торгово-офисная застройка.

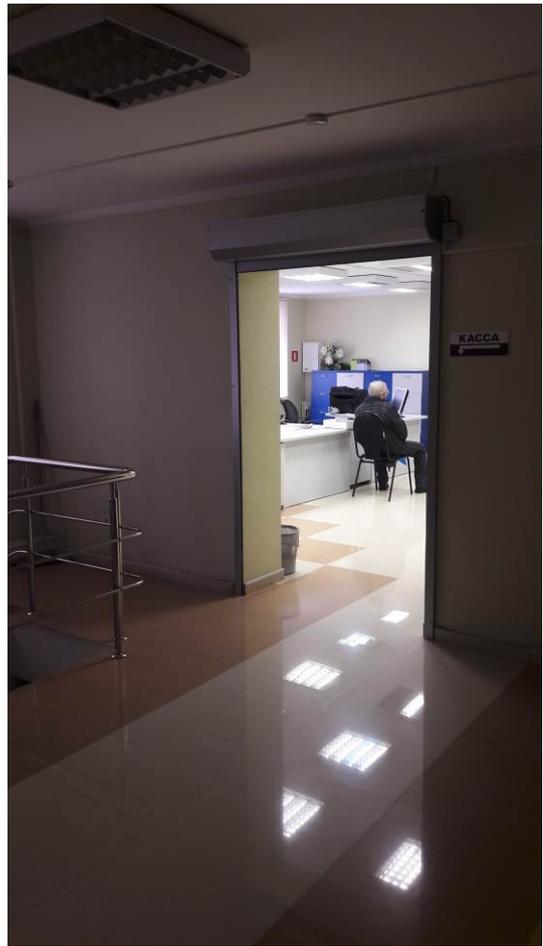
9.3.4. Иллюстративные материалы

г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5





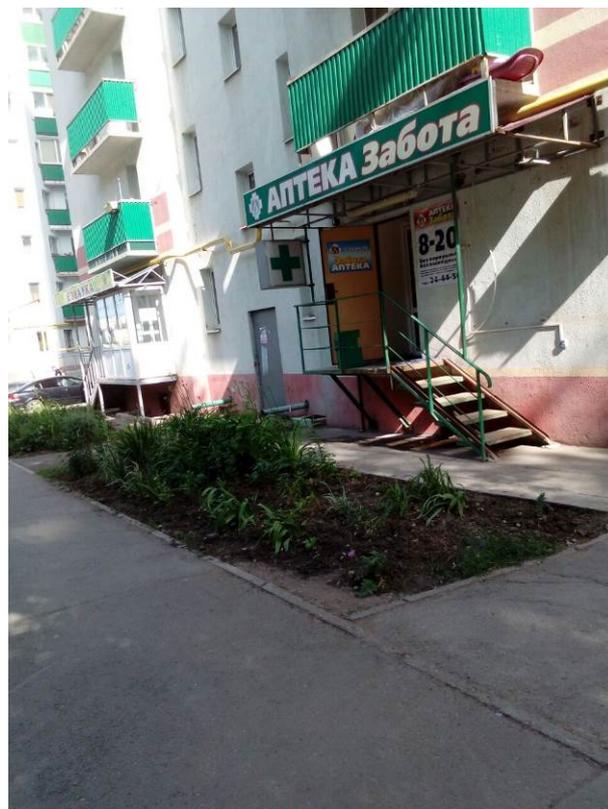


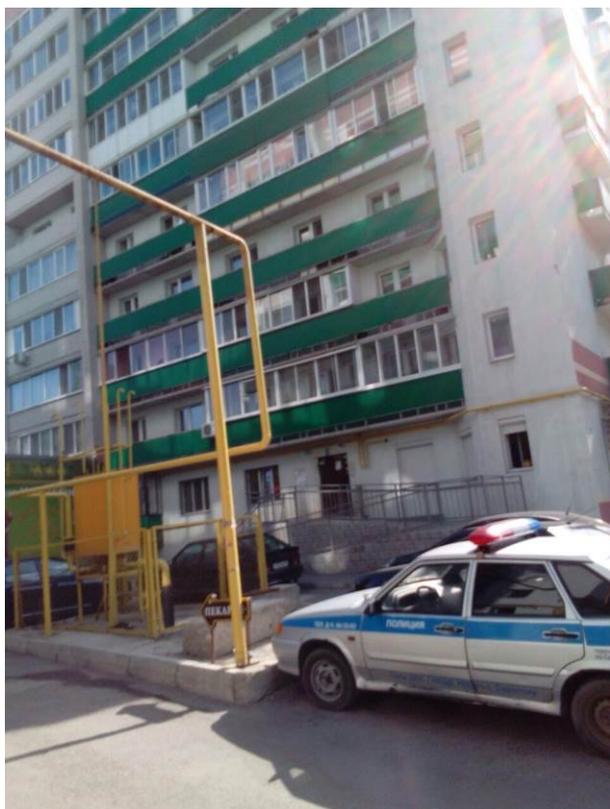




г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1



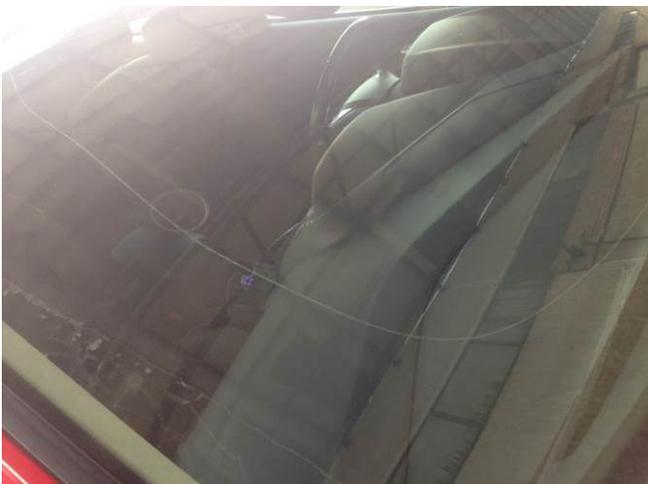
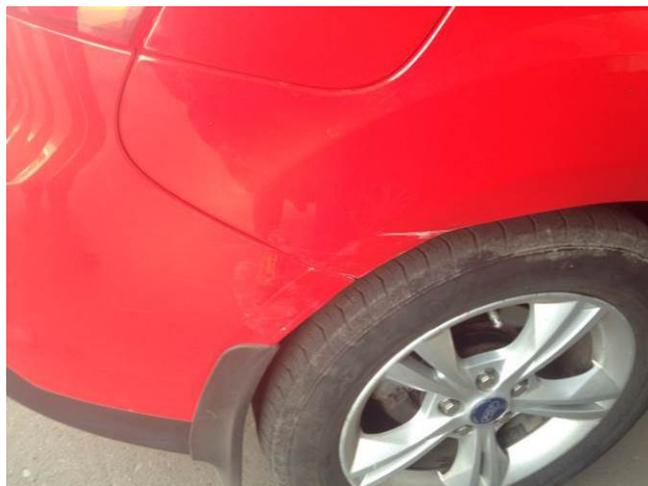
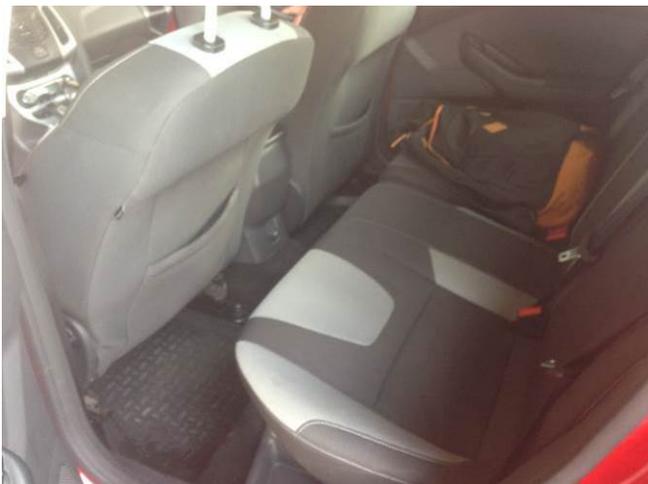


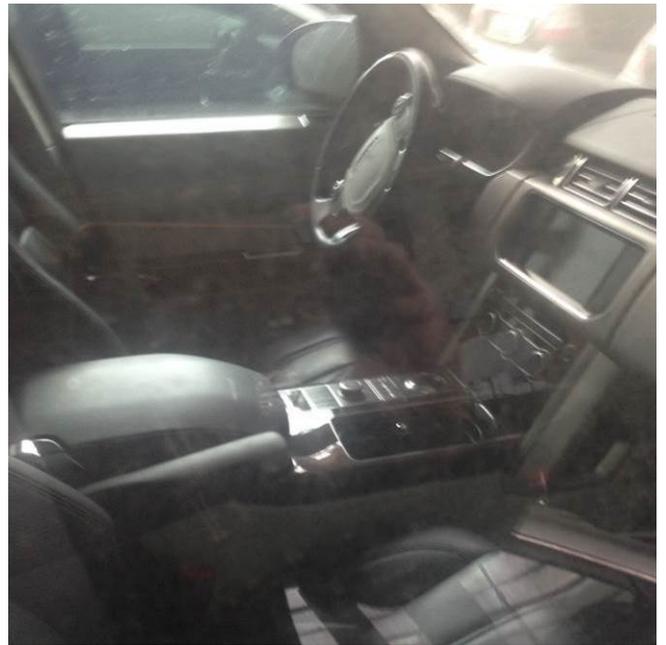


Транспортные средства









10. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость недвижимости в России.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 11

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости недвижимости
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости Увеличение объемов строительства, предложения недвижимости – стабилизация или снижение стоимости недвижимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на недвижимость через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты принадлежат к сегменту офисной недвижимости с учетом условий использования оцениваемого объекта.

Главные макроэкономические факторы, влияющие на стоимость оборудования в России.

Основные макроэкономические и социальные факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 12

Фактор	Влияние
ВВП страны, региона	Рост ВВП страны, региона – рост стоимости оборудования
Инфляция	Рост инфляции – рост стоимости оборудования
Кредитные ставки	Рост кредитных ставок – снижение стоимости
Разрешения на застройку, объемы строительства	Снижение количества разрешений, снижение предложения – рост стоимости

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены оборудования через основные ценообразующие факторы, которые показаны далее.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объект принадлежит к сегменту рынка транспортных средств.

10.1. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации за май 2017 года³

В мае 2017 года индекс промышленного производства продемонстрировал рекордный рост (+5,6 % к маю 2016 года). По итогам января-мая 2017 года рост составил 1,7 процентов. На рост показателей промышленного производства оказали влияние календарный фактор, нетипично холодная погода (обеспечение электрической энергией, газом и паром выросло на 4,7 % к маю 2016 года), а также импортозамещение в отдельных секторах обрабатывающей промышленности (пищевая промышленность (+7,0%), химическое производство (+9,7%), производство резиновых и пластмассовых изделий (+8,0%). Оценка по итогам года (+2,0%).

³ Источник: <http://economy.gov.ru/wps/connect/b3ae0da0-4c96-4d2f-b905-900ae28d2463/monitor05.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b3ae0da0-4c96-4d2f-b905-900ae28d2463>

Продолжается положительная динамика в секторах инвестиционного спроса. Оживление экономической активности оказывает положительное влияние на производство строительных материалов (+5,5%) и машиностроительный комплекс (производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (+16,5%), производстве прочих транспортных средств, прицепов и полуприцепов (+17,9%). В структуре производства доля товаров инвестиционного спроса увеличилась по отношению к аналогичному периоду прошлого года на 0,8 п.п.

Производство пищевых продуктов в мае 2017 года относительно мая 2016 года выросло на 7%, что обусловлено большими переходящими запасами сельхозпродукции в результате рекордных сборов урожая 2016 года и, как следствие, дополнительной загрузкой производственных мощностей - производство масел растительных и их фракций нерафинированных +11,5%, в том числе подсолнечного +31,1%, сахара белого свекловичного в твердом состоянии без вкусоароматических или красящих добавок – рост в 7,3 раза.

За счет продолжающегося роста производства сырья сохраняется устойчивый рост производства в мясной отрасли – производство свинины, кроме субпродуктов +11,3%, мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы +2,4%, полуфабрикатов мясных, мясосодержащих, охлажденных, замороженных +9,7 процентов.

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в мае 2017 г. составил порядка 247,5 млн. тонн (+1,9% к маю 2016 г.). Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 106,9 млн. тонн (+3,5%), автомобильном 126,8 млн. тонн (+0,8%), морском 2,3 млн. тонн (+23,1%) и воздушном 0,1 млн. тонн (+19,0%) видах транспорта.

Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутреннем водном 11,4 млн. тонн (-3,8%) виде транспорта. При этом в мае 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+7,4% к маю 2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,0%), автомобильном (+6,1%), морском (+33,7%), внутреннем водном (+8,0%) и воздушном (+22,3%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Рост объемов производства электроэнергии (+3,4%) и тепловой энергии (+15,5%) в минувшем мае связано с увеличением темпов роста производства в ряде электроёмких отраслей промышленности, увеличение тепловой энергии за счет более низкой температуры воздуха в мае 2017 года (ее значение по ЕЭС России составило 10,4°C что ниже температурной нормы в среднем на 2,2°C). Индекс обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха +4,7%.

10.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости

10.2.1. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москва⁴

Основные показатели

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания. За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на 2 и 3 кварталы. Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 г., но сохранится на низком уровне. В 2017 г. согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 тыс. кв. м.

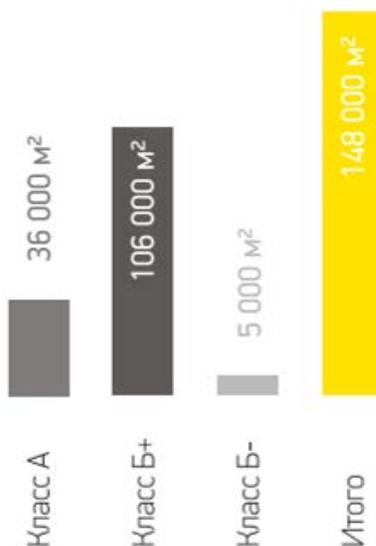
В 1 квартале 2017 г. суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 тыс. кв. м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе Б+. За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 тыс. кв. м.

В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 тыс. кв. м.

⁴ Источник информации: анализ Оценщика,

https://www.ilm.ru/sites/default/files/obzor_rynka_ofisnoy_nedvizhimosti_v_moskve_1_kvartal_2017_0.pdf

Поглощение офисных площадей за 1 квартал 2017 г.



Снижение объемов нового строительства продолжает оказывать влияние на постепенное восстановление баланса спроса и предложения. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился, на 0,9 п.п., и составил 14,8% в среднем по рынку. В течение 1 квартала уменьшение объема свободных помещений произошло во всех классах. Несмотря на снижающиеся в последние два года объемы нового строительства, на данный момент на рынке качественных офисных помещений свободно около 2,9 млн. кв. м площадей.

Укрепление национальной валюты, а также миграция арендаторов из низкокачественных объектов в прошлые периоды стабилизировали рынок офисной недвижимости с точки зрения коммерческих условий. По итогам марта средние ставки аренды в рублевом эквиваленте в течение квартала остались на уровне конца 2016 г.

Предложение

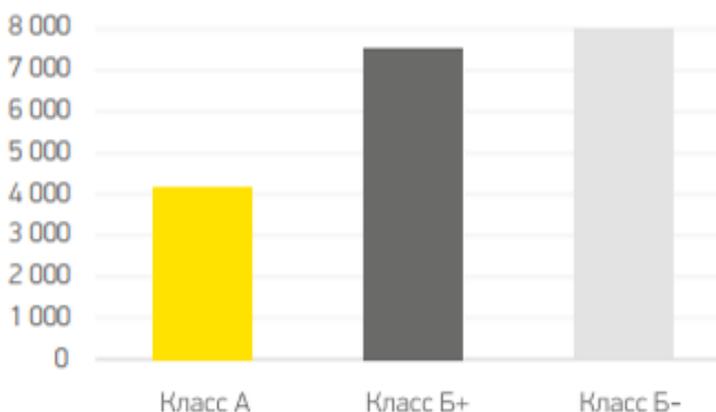
По итогам 1 квартала 2017 г. совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 19,9 млн. кв. м, из которых офисы класса А составляют 21% (это 4,2 млн. кв. м), офисы класса Б+ - 38% (7,5 млн. кв. м), остальные 41% (8,2 млн. кв. м) относятся к объектам класса Б-.

За первый квартал года в эксплуатацию не было введено ни одного офисного здания. За 10 лет наблюдения это первый квартал с нулевым приростом нового предложения. Сроки по всем объектам, заявленным к вводу в первые три месяца года, были перенесены на 2 и 3 кварталы.

Объем ввода в текущий год может превзойти значение 2016 г., но сохранится на низком уровне. В 2017 г. согласно анонсированию собственников объектов, будет введено около 450 тыс. кв. м. При этом прогнозируется снижение ввода крупных объектов. Однако, реальный объем нового предложения может стать ниже.

Девелоперы продолжают откладывать сроки ввода здания на более поздние периоды, чтобы избежать повышения налоговой нагрузки в связи с вводом в эксплуатацию объекта. Другие собственники ждут якорных арендаторов. Таким образом, в последующие два года рынок также будет пополняться в основном зданиями, выход на рынок которых изначально был запланирован на 2015-2016 гг.

Общий объем офисных площадей на
конец 1 квартал 2017 г., тыс. м²



Кроме того стоит отметить, что структура прироста новых площадей по классам по сравнению с 2016 г. изменится. В объеме нового офисного предложения будут доминировать объекты класса А. Если в прошлом году среди новых объектов доля зданий класса А составляла 26% от общего объема нового предложения, то в 2017, при условии осуществлении планов девелоперов, эта доля составит более 80%.

Начиная с 2014 г., большинство девелоперов приостановили реализацию новых проектов. Часть объектов остается в стадии проекта или происходит перепрофилирование объектов из офисов в апартаменты. Все это может привести к дальнейшему снижению темпов прироста новых площадей, когда объемы ввода могут стать минимальными.

Спрос

В 1 квартале 2017 г. суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами площадей, составил 148 тыс. кв. м. Самое высокое значение показателя достигнуто в классе Б+.

За счет немалого количества сделок, чистое поглощение на конец марта составило 106 тыс. кв. м. В классе А чистое поглощение по итогам трех месяцев равно 36 тыс. кв. м. В классе Б-, после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 г., объемы чистого поглощения приобрели положительное значение и достигли 5 тыс. кв. м.

Общий объем чистого поглощения по итогам 1 квартала 2017 г. на 29% меньше, чем аналогичный показатель прошлого года. Однако, стоит отметить, что около 40% объема поглощения за первые три месяца 2016 г. сформировано одной крупной сделкой.

Из структуры общего объема поглощения видно, что спрос на офисные помещения по-прежнему по большей части формируется за счет переездов компаний в объекты более высокого класса. В условиях снизившихся ставок аренды на качественные помещения, компании консолидируют свои офисы. С целью снижения совокупных затрат на аренду и логистику между разрозненными подразделениями, компании переезжают в высококачественные здания, оставляя незанятыми помещения классами ниже. Некоторые арендаторы, не согласовав условия с текущим собственником, делают выбор в пользу переезда в новые здания на более привлекательных условиях. В связи с чем наибольшее снижение уровня вакантных площадей за прошедший период зафиксировано в классах А и Б+.

Активность арендаторов продолжает определяться желанием оптимизировать расходы на аренду. Переезд большинства компаний по-прежнему обусловлен следующими фактами: миграцией в качество без увеличения бюджета на аренду и сокращением затрат на аренду без ущерба качеству арендуемых помещений.

В свою очередь, самые крупные сделки происходят с офисами без отделки, поэтому фактическое высвобождение занимаемых в настоящий момент помещений состоится позднее, что даст отрицательный вклад в общий объем чистого поглощения.

Для целей настоящей работы, Оценщик опирался на средние показатели рынка недвижимости (ставки капитализации, уровень вакансий), публикуемые компанией Rway в ежемесячном аналитическом бюллетене по исследованию рынка Московской недвижимости (№267, июнь 2017):

S U M M A R Y			
Основные показатели рынков качественной коммерческой недвижимости Москвы и ближнего Подмосковья. I квартал 2017 г.			
Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2017 г., млн кв.м	15,5-17,2	12,3-12,7	12,0
Прирост площадей за I квартал 2017 г., тыс. кв.м	61,8	0	122,5
Уровень вакансий			
класс «А»	19,3%	11,1% ²	12,2% ²
класс «В+»	15,9%		
класс «В»	12,5%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000-450 000	-	35 000-46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ⁴	9500-50 000	5000-125 000	2500-5100
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700-8000	3500-10 000	800-1300
Ставки капитализации, %	10,5-11,5	-	12-13

Выводы

По результатам анализа Оценщика, примерный диапазон стоимости продажи объектов офисного назначения класса В составляет 130 000 – 270 000 руб./кв. м. с учетом земельного участка, стоимость аренды аналогичных объектов составляет 22 000 – 45 000 руб./кв. м/год с учетом земельного участка, в зависимости от основных ценообразующих факторов., к числу которых относятся: местоположение, удаление от метро, размер объекта, физическое состояние и наличие подведенных коммуникаций.

10.2.2. Анализ рынка офисной недвижимости г. Липецк

Как и во всех больших городах, недвижимость в Липецке состоит из новостроек (первичный рынок), вторичного рынка, загородных домов и строений коммерческого назначения. Большим спросом среди современных покупателей пользуются квартиры от 1 до 4 комнат в новостройках, хотя жилье на вторичном рынке продолжает оставаться привлекательным, особенно в центральных районах города.

За счет существующей мощной экономической базы: предприятий металлургии, машиностроения, строительства и прочих отраслей, Липецк является городом для стабильной занятости населения и успешной предпринимательской деятельности. Именно поэтому спрос на коммерческую недвижимость всегда имеется.

Рынок офисной недвижимости Липецка представлен в основном офисами класса С и D. Качественные объекты стали появляться сравнительно недавно. Первый бизнес-центр класса В+ вышел на рынок в 2006 г. (Бизнес-Центр «Европорт» общей площадью 6000 м²). За последние три года поддержку офисному рынку обеспечивает спрос со стороны федеральных финансовых компаний, расширяющих региональное присутствие (банков, страховых, инвестиционных компаний), именно в этот период на рынок стали выходить объекты класса В+. На сегодняшний день в городе существует еще несколько таких объектов.

По результатам анализа Оценщика, примерный диапазон стоимости продажи объектов офисного назначения составляет 15 000 – 55 000 руб./кв. м., стоимость аренды аналогичных

объектов составляет 3 000 – 8 000 руб./кв. м/год, в зависимости от основных ценообразующих факторов., к числу которых относятся: местоположение, расположение на красной линии, размер объекта, этаж расположения, физическое состояние и наличие подведенных коммуникаций.

10.2.3. Анализ рынка офисной недвижимости г. Саратов⁵

Саратовский рынок недвижимости сейчас переживает очередной непростой период. Одни эксперты утверждают, что дно уже пройдено и вскоре последует рост, другие опасаются новых падений. Однозначно пока можно утверждать лишь то, что предложение превышает спрос.

На развитие рынка недвижимости оказывают влияние различные факторы: величина ставки и объем выдаваемых ипотечных кредитов, объем ввода нового жилья, цены на недвижимость, уровень доходов населения и, конечно, макроэкономические показатели.

В последние годы отмечается снижение уровня доходов населения, что безусловно оказывает тормозящее действие на развитие рынка. Однако можно отметить и ряд наметившихся положительных тенденций: стабилизировались цены на нефть, уменьшаются внешнеполитические риски, наблюдается оживление спроса в некоторых секторах экономики, начинает работать эффект девальвации в промышленности и сельском хозяйстве.

На развитие рынка недвижимости значительное влияние оказывает ипотека. Объемы выдаваемых ипотечных кредитов приближается к докризисному уровню. При этом ряд банков в мае-июне дополнительно снизили размеры ставки ипотечных кредитов, что способствует увеличению объемов выдаваемых кредитов.

Важный индикатор состояния рынка – разность между ценой выставления объекта и ценой продажи. Размер условного торга в настоящее время стабилизировался и начинает снижаться, то есть ценообразование стало понятным для обеих сторон сделок. Практика последних лет показывает, что размер торга приходит в норму после периода стабилизации. Также можно отметить, что объем сделок на рынке недвижимости постепенно увеличивается, этому способствует снижение цен. В целом устойчивый рост цен будет возможен тогда, когда объем спроса приблизится к объему предложения. Таким образом, можно сделать вывод, что тренд 2016 года - снижение спроса на недвижимость по сравнению с докризисным периодом пока еще продолжается. Однако в последнее время снижаются темпы падения спроса и ожидается стабилизация цен. Более того, традиционная сезонность обеспечит объективный рост цен ориентировочно на 3-5%.

Спрос на коммерческую недвижимость серьезно упал: и торговые площади, и офисные помещения просели и по продаже, и по аренде. В кризис практически не открываются новые компании, закрываются торговые точки и, соответственно, резко снижается спрос на объекты коммерческой недвижимости. Прогнозируется снижение до 50% на аренду, собственники демпингуют, чтобы обеспечить заполняемость помещений. Что касается продажи коммерческой недвижимости, то здесь значительное снижение цен уже произошло (до 30%), собственники не готовы далее снижать цены и поэтому активность в данном секторе на настоящий момент низкая и пока нет предпосылок к росту.

По результатам анализа Оценщика, примерный диапазон стоимости продажи объектов офисного назначения составляет 15 000 – 50 000 руб./кв. м., стоимость аренды аналогичных объектов составляет 3 000 – 8 000 руб./кв. м/год, в зависимости от основных ценообразующих факторов., к числу которых относятся: местоположение, расположение на красной линии, размер объекта, этаж расположения, физическое состояние и наличие подведенных коммуникаций.

⁵ Источник информации: <http://focusgoroda.ru/materials/2016-07-15/5010.html>; анализ Оценщика

10.3. Обзор рынка транспортных средств⁶

В 2016 г. российский рынок четвертый год подряд демонстрирует снижение продаж, однако по сравнению с предыдущим годом темпы падения замедлились (снижение в количественном выражении на 12% в 2016 г. по сравнению с 36% в 2015 г.).

Несмотря на то, что у большинства автопроизводителей продажи снизились по сравнению с прошлым годом, некоторые из них продемонстрировали прирост продаж в отдельные месяцы. Среди лидеров по объему продаж наибольшая положительная динамика наблюдалась у LADA, Hyundai и Renault, декабрьские продажи которых увеличились на 18, 12 и 17% соответственно по сравнению с декабрем 2015 г.

Существенную поддержку рынку оказали меры государственного стимулирования спроса. Одной из наиболее востребованных является программа льготного автокредитования. По данным Минпромторга, в 2016 г. в рамках программы при плане в 270 тыс. единиц техники по факту было реализовано 324 тыс. легковых автомобилей, что на 20% превысило план.

В рублевом выражении рынок легковых автомобилей в 2016 г. остался практически на том же уровне, что и в 2015 г., несмотря на снижение продаж в количественном выражении. На фоне невысоких продаж новых автомобилей продолжается рост спроса на подержанные автомобили. В настоящее время дилеры активно занимаются развитием этого направления. По данным Автостат, по итогам 2016 г. объем вторичного рынка легковых автомобилей в России составил 5,19 млн единиц, что на 6% выше аналогичного показателя прошлого года.

Рис. 6

Категории легковых а/м (без учета LCV)	Продажи*, тыс. шт.			Продажи*, млрд руб.			Продажи*, млрд долл. США		
	янв.-дек.	янв.-дек.	Изменение	янв.-дек.	янв.-дек.	Изменение	янв.-дек.	янв.-дек.	Изменение
	2016 г.	2015 г.		2016 г.	2015 г.		2016 г.	2015 г.	
Отечественные бренды	284	288	-1%	168	143	17,8%	2,5	2,3	8%
Иномарки российского производства	754	842	-11%	1 058	974	8,7%	15,8	15,9	-1%
Импортные новые автомобили	273	361	-24%	555	663	-16,3%	8,3	10,8	-24%
ВСЕГО	1 311	1 491	-12%	1 781	1 779	0,1%	26,5	29,0	-9%

* Данные по продажам дилеров без учета легких коммерческих автомобилей (LCV).
Источник: АЕБ, ФТС РФ, Автостат, анализ РИС

Среди топ-20 брендов по объему продаж легковых автомобилей на российском рынке в 2016 г. несколько брендов показали положительный прирост продаж, в частности Lexus, Lifan, Ford, Skoda и BMW.

Лидер по приросту продаж среди топ-20 – Lexus – вел успешную деятельность в 2016 г. за счет обновления продуктовой линейки и развития дилерской сети.

Положительный прирост продаж китайского производителя Lifan был обеспечен за счет реализации финансовых программ и стимулирующих акций, которые позволили приобретать автомобили с максимальной выгодой, а также благодаря актуальному модельному ряду, в частности, в сегменте кроссоверов.

В 2016 г. Ford завершил полное обновление своего модельного ряда для рынка России. В дополнение, сбалансированная ценовая политика помогла укрепить позиции на рынке.

Привлекательность бренда Skoda для потребителей также во многом была обеспечена обновленным модельным рядом.

Кроме того, компания ожидает еще большего роста продаж в 2017 г., так как на этот год запланирован выход нового кроссовера Skoda Kodiaq и обновленной Skoda Octavia.

Объем продаж автомобилей BMW остался практически на том же уровне, что и в 2015 г., с небольшим увеличением объема продаж. Принятые в 2016 г. меры по снижению финансовой

⁶ Источник информации: <http://www.pwc.ru/ru/automotive/publications/assets/automotive-market-of-russia-feb16/auto-report-rus.pdf>

нагрузки на дилерские центры, инвестиции в повышение качества всех процессов, а также привлекательные кредитные программы от BMW Bank способствовали стабильному развитию компании на российском рынке.

В 2017 г. продажи новых легковых автомобилей в России могут вырасти на 7% и достигнуть 1,4 млн шт. Одним из основных факторов при прогнозировании объема продаж легковых автомобилей в России в 2017 г. стал прогноз цены на нефть. По данным GI, средняя цена на нефть марки Brent составила 43,3 долл. США за баррель по результатам 2016 г., и в 2017 г., согласно консенсус-прогнозу Bloomberg, цена может увеличиться до 55 долл. США за баррель, что будет стимулировать продажи новых автомобилей.

На развитие рынка будет также оказывать влияние уровень потребительской уверенности. По результатам 2016 г. индекс потребительской уверенности все еще остается на достаточно низком уровне (-18% в 4 кв. 2016 г.), но тем не менее наблюдается положительная динамика.

Реализация мер государственного стимулирования спроса в заявленном объеме также окажет существенную поддержку российскому авторынку.

Рис. 7

Прогноз рынка новых легковых а/м, тыс. шт. (без учета LCV)

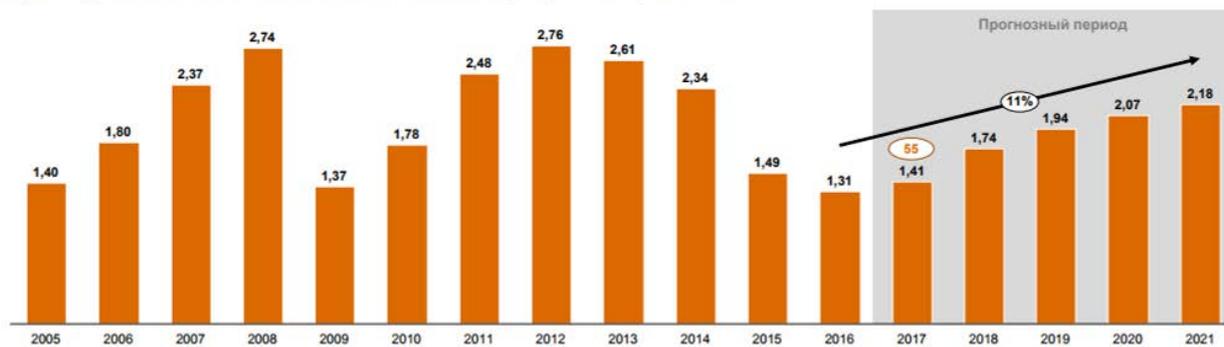
Категории легковых а/м (без учета LCV)	2016 г. (факт по продажам*)	2017 г. (прогноз)	Изменение
Отечественные бренды	284	300	6%
Иномарки российской сборки	754	810	7%
Импортные автомобили	273	290	6%
Рынок в целом	1 311	1 400	7%

Источник: анализ РнС

Согласно текущему прогнозу, в 2017 г. на рынке новых легковых автомобилей ожидается умеренный рост на уровне 7%. Среднегодовой темп роста рынка за 2016–2021 гг. составит около 11%.

Рис. 8

Прогноз рынка новых легковых автомобилей в России, 2017–2021 гг., млн шт.



○ Прогноз цены на нефть, долл. США за баррель (прогноз цены на нефть основывался на консенсус-прогнозе Bloomberg)

Источник: анализ РнС

По результатам 2016 г. производство легковых автомобилей в России сократилось на 7,4% и составило 1,1 млн шт.

С учетом того, что текущие производственные мощности российских и иностранных локализованных автопроизводителей составляют порядка 3,1 млн шт. в год, загрузка мощностей по итогам года составила 36%.

В настоящее время несколько иностранных автопроизводителей ведут подготовку к налаживанию производства своих автомобилей на территории России.

В частности, в течение ближайших пяти лет планируется увеличение производственных мощностей на 0,2 млн шт. до 3,3 млн шт. за счет ожидаемого открытия трех автозаводов:

- Great Wall в Тульской области (150 тыс. а/м в год);
- Lifan в Липецкой области (60 тыс. а/м в год);
- Mercedes-Benz в Московской области (25 тыс. а/м в год).

В 2017 г., согласно прогнозу, основанному на прогнозах продаж, экспорта и импорта легковых автомобилей в России, производство легковых автомобилей в России увеличится на 7% и составит 1,2 млн шт. В последующие годы ожидается постепенное восстановление объемов производства, которое к 2021 г. может составить 1,8 млн шт. при отсутствии внешних шоков.

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех законодательно и физически возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков, является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Оцениваемые объекты используются в качестве офисных помещений. Использование объектов оценки в иных вариантах требует значительных затрат на переоборудование и согласование. Следовательно, наиболее эффективным использованием нежилых помещений будет использование в качестве офисных.

Анализ НЭИ объекта оценки

Таблица 13

Критерии	Возможные виды использования
Физически возможные способы использования	Офисное
Правомочные способы использования	Офисное
Финансово осуществимые способы использования	Офисное
Максимально эффективный способ использования	Офисное

Оцениваемый транспорт предназначен для перевозки людей и малогабаритных грузов и любое изменение функционального назначения, не приведет к увеличению дохода от его использования.

Вывод: Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание месторасположение объекта, правовой режим, физические условия и текущее состояние, Оценщик пришел к выводу:

- оптимальным вариантом использования оцениваемых объектов недвижимости, является их текущее использование, для офисных нужд.
- оптимальным вариантом использования оцениваемых объектов движимого имущества, является их текущее использование, в виде транспорта.

12. Основные понятия и методология процесса оценки

12.1. Описание подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

12.2. Используемые понятия и терминология

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке,

согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

Кадастровая стоимость (определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки, в частности определяется для целей налогообложения).

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

13.1. Выбор подходов к оценке имущества

Для оценки недвижимости используются три основных (традиционных) подхода в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Метод сравнительного анализа продаж основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. Для учета различий между оцениваемым объектом и объектом-аналогом применяются соответствующие корректировки. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

В рамках данной работы для оценки объектов недвижимости возможно применение сравнительного подхода, так как мы имеем объективные и достоверные данные о предложениях к продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Для оценки транспортных средств возможно применение сравнительного подхода, поскольку для этого имеется вся необходимая информация.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Как и сравнительный, затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. Полученная затратным методом оценка более подходит к новым или с небольшим сроком эксплуатации объектам, для которых величина стоимости воспроизводства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным.

В рамках настоящего Отчета для части объектов возможно применение затратного подхода для определения стоимости воспроизводства (замещения) для оцениваемых объектов, так как для этого имеется необходимая информация.

Для оценки части транспортных средств не возможно применение затратного подхода, поскольку заводом-изготовителем была произведена модернизация модели.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В рамках этого подхода требуется определить текущую стоимость всех будущих доходов от владения и эксплуатации имущества.

В рамках данной работы для оцениваемых объектов возможно применение доходного подхода, так как у нас имеется достоверная информация о ставках аренды на объекты, аналогичные оцениваемым объектам недвижимости.

Доходный подход для движимого имущества не применяется нами в силу того, что невозможно объективно определить доход, который способно принести оцениваемое имущество потенциальному инвестору. Это объясняется следующими причинами:

- невозможно объективно определить доход от использования оцениваемого имущества, поскольку он напрямую зависит от субъективных факторов и особенностей каждого конкретного использования;
- невозможно объективно определить доход в случае сдачи оцениваемого имущества в лизинг или аренду, поскольку этот рынок в России только начинает развиваться, и отсутствует объективная и полная информация об уровне рыночных арендных ставок для подобного оборудования, аналогичного оцениваемому.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета использовались затратный, сравнительный и доходный подходы.

14. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

14.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью замещения.

Стоимость воспроизводства определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении стоимости воспроизводства воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, стоимость воспроизводства выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщики определили стоимость замещения объектов недвижимости.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- Определение рыночной стоимости прав на земельный участок;
- определение стоимости воспроизводства (замещения) объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта с учетом износа.

Определение затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Для определения затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Для расчета стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) без учета износа, в рамках настоящего Отчета использовался метод удельных затрат на единицу площади или объема. Стоимость единицы строительства аналогичного объекта определялась на основании данных справочника «Общественные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2014 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2014 г.⁷

Расчет стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства без учета износа

Стоимостные показатели, представленные в справочнике, соответствуют базовому региону (Московская область). В случае необходимости привязки справочных показателей к местным условиям, а также необходимости учета дополнительных улучшений или расхождения конструктивных элементов оцениваемого объекта и объекта-аналога, необходимо ввести следующие поправки:

1. Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на 1 м³ объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен;
- на количество перегородок;
- на различие в высоте этажа;
- на наличие подвалов;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

2. Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника с учетом регионального различия.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных раздела 2 справочника. Для окончательного расчета необходимо произвести учет прибыли застройщика (девелопера).

В случае использования сборников УПСС при оценке затратным подходом стоимость воспроизводства (замещения) определяется по формуле:

$$C_{В/З} = (C_{БАЗ} + SDC) \times K \times N \times K_{ДЕВ}, \text{ где:}$$

$C_{В/З}$ – стоимость затрат на создание (воспроизводство и замещение) объекта капитального строительства без учета износа;

⁷ Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014

$C_{БАЗ}$ – справочный стоимостной показатель на единицу измерения объектов недвижимости на 01.01.2016г.

SDC – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб./м³ объекта недвижимости (определяется на основании разделов 2, 3, 4 и 5 соответствующего справочника);

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (определяется на основании разделов 2 и 5 соответствующего справочника);

N – количество единиц измерения в оцениваемом объекте (строительный объем, площадь и пр.);

$K_{дев}$ – коэффициент, учитывающий прибыль девелопера.

Описание оцениваемых объектов и выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Описание объектов оценки и объектов-аналогов

Таблица 14

Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв м	Строит. объем, куб. м	Этажность	Год ввода	Материал стен	Наименование объекта-аналога	Группа КС	Аналог	Объем/площадь аналога	Ед. изм.	СБАЗ, руб./ед.изм.
Здание по адресу: г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5, кадастровый номер 77:01:0005010:1043	1000	3510*	4	1932	Кирпич	Офисы	1	ruO3.03.000.0051	от 5425 до 7525	куб. м	26260

*Расчет Оценщика

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Группа поправок (SDC), выраженная в руб. на $1 \text{ м}^3(\text{м}^2)$ объекта недвижимости:

На отсутствие части наружных стен

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены объекта недвижимости ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемый объект является пристроенным. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ где}$$

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного объекта недвижимости;

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен непристроенного объекта недвижимости, приводимая в гр. 11 табл. раздела 3 и 4 справочника.

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Поправка на различие в количестве перегородок

Поправка на количество перегородок ($\Delta C_{пер}$) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемых объектах и объектах-аналогах. Расчет поправки производится по следующей формуле:

$$\Delta C_{пер} = \frac{Ц_{пер} \times S_{пер}}{V_o} - C_{пер}, \text{ где:}$$

$C_{пер}$ – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом объекте, принимается по данным гр.12 таблицы справочника, руб./ м^2 объекта недвижимости;

$Ц_{пер}$ – удельный показатель стоимости $1 \text{ м}^3(\text{м}^2)$ перегородки соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.10.2 справочника;

$S_{пер}$ – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом объекте, м^2 ;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м^3 .

Расчет поправки на различие в количестве перегородок не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемыми объектами и аналогами.

Поправка на различие в высоте этажа

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0,6 \times Ц_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_o}, \text{ где:}$$

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов объектов недвижимости, соответственно, перекрытий, пола, каркаса, руб./ м^3 (руб./ м^2);

h_o , h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта недвижимости и объекта-аналога, м.

Расчет поправки на различие в высоте этажа не производился по причине отсутствия значительного различия в указанных улучшениях между оцениваемыми объектами и аналогами.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов ($\Delta C_{подв}$) производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделе 5.1.16 справочников.

Расчет поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{подв} = \frac{Ц_{подв} \times V_{подв}}{100 \times V_o}, \text{ где:}$$

$Ц_{подв}$ – удельный справочный показатель стоимости подвала соответствующей конструкции, приведенный в разделе 5.1.16 справочника, руб./ 100 м^3 ;

$V_{подв}$ – строительный объем подвала, м^3 ;

V_o – строительный объем оцениваемого объекта недвижимости, м^3 .

Так как оцениваемые объекты являются сопоставимыми по данному параметру с объектами-аналогами, корректировка не проводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов ($\Delta C_{\text{фунд}}$)

Поправки на фундамент определяются на предмет отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт 2,5 кгс/см². Величина данной поправки определяется в соответствии с табл. 2.2 справочника.

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные в таблице 2.3 справочника.

Расчет итогового значения поправки производился по следующей формуле:

$$\Delta C_{\text{фунд}} = C_{\text{фунд}} \times K_1 \times K_2 - C_{\text{фунд}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{фунд}}$ – удельный справочный показатель стоимости фундамента, приведенный в графе 9 разделов 3, 4 справочника, руб./м³;

K_1, K_2 – корректирующие коэффициенты, рассчитанные выше.

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Поправка на различие в конструктивных решениях в рамках настоящего Отчета рассчитывается при отсутствии у оцениваемого объекта отдельных элементов инженерного оборудования (водоснабжения, канализации, отопления и др.).

В виду отсутствия необходимости данная корректировка не применялась.

Таким образом, итоговая величина корректирующих коэффициентов группы поправок (SDC) для оцениваемых объектов равна нулю.

Группа поправок (K), выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

Поправка на различие в строительном объеме/площади

Для используемых справочников поправка на разницу в строительном объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{\text{спр}}, S_{\text{спр}}$) определяется с помощью табл. 2.6 справочника по формуле:

$$V_o / V_{\text{спр}}; S_o / S_{\text{спр}};$$

Расчет корректировки приведен в итоговой таблице расчета поправок группы K.

Поправка на различие в климате

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом-аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($K_{\text{сейсм}}$) вводится в случае, когда оцениваемые объекты недвижимости располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в справочнике. Расчет коэффициента производится по следующей формуле:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

α_c, α_i – коэффициенты уровня стоимости объекта недвижимости, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в i -ом районе расположения объекта оценки.

Так как оцениваемый объект является сопоставимым по данному параметру с объектом-аналогом, корректировка не проводилась.

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий

Поправка на изменение цен после издания справочника определялась по формуле:

$$K_{\text{СМР}} = K_{01.01.2014-01.01.2016} \times K_{01.01.2016-\text{дата оценки}}, \text{ где}$$

$K_{\text{СМР}}$ – поправка на изменение цен после издания справочника;

$K_{01.01.2014-01.01.2016}$ – индекс перехода от цен на строительно-монтажные работы с 01.01.2014 г. на 01.01.2016 г (по разделу 2.2.2 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №94);

$K_{01.01.2016-дата\ оценки}$ – индекс перехода от цен на строительно-монтажные работы с 01.01.2016 г. на дату оценки (по разделу 2.6 Бюллетеня КО-ИНВЕСТ №99).

Расчет Ксмп для различного класса конструктивных систем представлен в таблице ниже.

Определение Ксмп

Таблица 15

Показатель	Москва, КС-1
K01.01.2014-K01.01.2016	1,211
K01.01.2016-дата оценки	1,089
Ксмп	1,318

Расчет общих корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже.

Определение прибыли предпринимателя для объекта недвижимости

Под прибылью застройщика (девелопера) подразумевается прибыль организации, осуществляющей весь комплекс действий от момента приобретения прав (собственности или долгосрочной аренды) на участок территории под застройку до времени полной реализации созданных объектов недвижимости новым собственникам.

К девелоперам относят компании, осуществляющие деятельность, связанную с преобразованием земельных участков, или осуществляющие строительство с целью последующей продажи объекта или его коммерческой эксплуатации. Услуги девелоперских компаний, как правило, используются при строительстве высокодоходной недвижимости. При неблагоприятной внешней конъюнктуре на отдельных сегментах рынка недвижимости осуществление нового строительства является нецелесообразным, т.к. участники инвестиционного процесса, в том числе компания-девелопер, не получают адекватную прибыль.

Величина прибыли предпринимателя в рамках настоящего Отчета определялась на основании данных Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга⁸, в соответствии с которым, средняя величина прибыли застройщика при инвестировании в строительство офисной недвижимости класса В (центр) составила 57%.

Расчет стоимости воспроизводства (замещения) объекта без учета износа приведен в таблице ниже.

Расчет стоимости воспроизводства без учета износа

Таблица 16

Наименование, характеристика, адрес объекта	Ед. изм.	СБАЗ, руб./ед.изм.	Группа поправок (SDC), руб./кв.м	Корр на масштаб	Ксмп	Количество единиц измерения в оцениваемом объекте (N)	Кдев	Кндс	Св/з без учета износа, руб.
Здание по адресу: г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5, кадастровый номер 77:01:0005010:1043	куб. м	26260	0	1,22	1,318	3510,0	1,57	1,18	274 656 469

Расчет накопленного износа объекта недвижимости

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

⁸ СРД-20, 2017 г. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Внешний износ определяет уменьшение полезности здания в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения макроэкономической ситуации, финансового и законодательного окружения и т.д.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}),$$

где

I_{Σ} – суммарный износ объекта;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ объекта.

Проведенный нами осмотр и анализ объектов недвижимости позволили выявить, что они подвержены физическому износу. Величину функционального и внешнего износов мы принимаем равной нулю, поскольку оцениваемые объекты отвечают современным конструктивным и архитектурным требованиям и внешнее окружение благоприятствует их использованию.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета накопленный износ оцениваемых зданий полностью определяется физическим износом.

Расчет величины физического износа

В практике оценки имущества применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения зданий без учета износа, используемый в настоящем Отчете, наиболее целесообразно использовать нормативный метод для определения физического износа объектов.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$\Phi И = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi И_i \times d_i}{100}, \text{ где:}$$

$\Phi И$ – физический износ объекта, %;

$\Phi И_i$ – физический износ i -ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i -ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объектов в целом.

Определенное представление о соотношении технического состояния объектов и величины физического износа дает следующая таблица.

Соотношение технического состояния объектов недвижимости и величины физического износа

Таблица 17

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций объектов недвижимости	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Объект недвижимости в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборника удельных расценок по таблице, соответствующей выбранному объекту-аналогу. Если при расчете стоимости замещения объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

Определение физического износа оцениваемых объектов по конструктивным элементам представлено в таблице ниже (удельные веса элементов строительных конструкций и инженерных систем приняты по таблице сборника, соответствующей выбранному объекту-аналогу).

Расчет физического износа оцениваемых объектов

Таблица 18

Наименование	Показатель	Фундаменты (подземная часть)	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантехкабины	Перекрытия и покрытия	Кровли	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец.оборудование	Объект в целом
Здание по адресу: г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5, кадастровый номер 77:01:0005010:1043	Справочная стоимость на 01.01.2014), руб./м3 (либо руб./м2)	618,1	410,3	1 435,1	1 117,5	1 151,9	1 090,8	1 327,2	3 999,6	3 839,6	768,4	1 866,5	4 226,9	799,9	3 357,3	134,5	116,4	26 260,0
	Удельный вес	2,4	1,6	5,5	4,3	4,4	4,2	5,1	15,2	14,6	2,9	7,1	16,1	3,0	12,8	0,5	0,4	100,0
	% износа	55	45	50	45	45	50	50	55	100	45	45	45	45	45	45	45	
	Удельный % износа	1,3	0,7	2,7	1,9	2,0	2,1	2,5	8,4	14,6	1,3	3,2	7,2	1,4	5,8	0,2	0,2	55,5

Расчет накопленного износа

Накопленный износ рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{Физ}}) \times (1 - I_{\text{Фун}}) \times (1 - I_{\text{Э}}), \text{ где:}$$

I_{Σ} – накопленный износ;

$I_{\text{Физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{Фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{Э}}$ – экономический (внешний) износ.

Расчет накопленного износа приведен ниже, в итоговой таблице расчета рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

В данном случае, рыночная стоимость объектов недвижимости с учетом накопленного износа определяется по формуле:

$$C_{\text{рын.}} = C_{\text{В/з}} \times (1 - I_{\text{нак}}),$$

где:

$C_{\text{В/з}}$ – стоимость затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта капитального строительства без учета износа;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ;

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов приведен в таблице.

Расчет рыночной стоимости объектов в рамках затратного подхода

Таблица 19

Наименование, характеристика, адрес объекта	Св/з без учета износа, руб.	ФизИ, %	ФунИ, %	ЭкИ, %	Инак, %	Св/з с учетом износа, руб./рыночная стоимость
Здание по адресу: г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5, кадастровый номер 77:01:0005010:1043	274 656 469	55,5	0,0	0,0	55,5	122 128 990

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, определенная в рамках затратного подхода, составила на дату оценки 122 128 990 руб. без учета стоимости прав на земельный участок.

14.2 Определение рыночной стоимости движимого имущества

Метод равноэффективного аналога

Следует отметить, что практические методы оценки стоимости различных видов машин и оборудования сочетают в себе элементы нескольких подходов, а их отнесение к тому или иному подходу делается по преобладающему признаку. Так, например, прием сравнения встречается не только в методах сравнительного подхода, но и в методе расчета по цене однородного аналога или методе равноэффективного аналога, относимых соответственно к затратному и доходному подходам.

Оценка движимого имущества была построена на принципах сравнительного подхода, но на основе рыночной информации о продаже новых объектов, что обусловлено ограниченным рынком сопоставимых объектов и отсутствием возможности подобрать со вторичного рынка аналоги, полностью схожие с оцениваемыми объектами.

Данный метод заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитываются затраты воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующих транспортных средств, представленные в информационных ресурсах сети Интернет.

Для расчета рыночной стоимости движимого имущества использована формула общей модели затратного подхода:

$$PC = C_{\text{в/з}} \times (1 - I_{\Sigma}),$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$C_{\text{в/з}}$ – стоимость затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта без учета износа;

I_{Σ} – суммарный износ объекта;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ объекта;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ объекта;

$I_{\text{э}}$ – экономический (внешний) износ объекта.

Таким образом, в целом процедура оценки рыночной стоимости транспортного средства соответствует модели затратного, а также сравнительного подходов.

При расчете стоимости на создание (воспроизводство или замещение) транспортного средства без учета износа оценщики руководствовались следующей формулой:

$$C_{\text{в/з}} = C_a \times K_{\text{кор}}, \text{ где:}$$

$C_{\text{в/з}}$ – стоимость затрат на создание (воспроизводство или замещение) объекта без учета износа, руб.;

C_a – цена аналогичного объекта, руб.;

$K_{\text{кор}}$ – общий корректирующий коэффициент, учитывающий отличия оцениваемого объекта от аналога, в том числе с точки зрения функционального, конструктивного, параметрического и иного сходства.

В рамках данного отчета затратный подход применялся только лишь для транспортного средства Land Rover Range Rover, поскольку для прочих оцениваемых транспортных средств заводом-изготовителем была произведена модернизация модели.

Поскольку подобранный объект аналог идентичен оцениваемому транспортному средству, то общий корректирующий коэффициент определяется на уровне $K_{\text{кор}} = 1$.

Расчет стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) без учета износа оцениваемого транспортного средства представлен в таблице ниже.

Расчет стоимости затрат на создание (воспроизводство или замещение) без учета износа

Таблица 20

Наименование	Дата ввода	Источник	Стоимость единицы, руб.	Коэффициент перехода на вторичный рынок	Св/з без учета износа, руб.
Land Rover Range Rover	2015	http://rules.config.landrover.com/jdx/ru_ru/1405_k17/3fh18/a-swb/jdxmodel.html	6 352 000	1,000	6 352 000

Определение величины накопленного износа

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Классификация износов может быть проведена по причинам, их вызывающим. Различают следующие виды износов.

1. Физический износ – изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок, из-за разрушения поверхностного слоя при трении или при неблагоприятном воздействии природно-

климатических условий. Скорость изнашивания оборудования зависит от многих причин: условий и режима его работы; материала; удельного усилия и скорости скольжения; температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды (запыленность и пр.)

Величина характеризуется установленными единицами объема, длины, объема, массы и др. Износы бывают нормальными и аварийными.

Нормальным, или естественным, называют износ, который возникает при правильной, но длительной эксплуатации оборудования, то есть в результате использования заданного ресурса ее работы. Аварийным, или прогрессирующим, называется износ, наступающий в течение короткого времени и достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация машины становится невозможной. При определенных значениях изменений, возникающих в результате изнашивания, наступает предельный износ, вызывающий резкое ухудшение эксплуатационных качеств отдельных деталей, механизмов, оборудования в целом, что вызывает необходимость ее ремонта.

Расчет физического износа транспортного средства приведен при расчете транспортного средства в рамках сравнительного подхода и составил 20%.

2. Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат или избыток производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать транспортные средства из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса. Часто этот вид функционального устаревания называют технологическим устареванием.

Другая сторона функционального устаревания связана с различием в эксплуатационных расходах и часто называется операционным устареванием.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данным транспортным средством, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с транспортным средством.

Таким образом, любое отличие новой техники от старой, вызывающее уменьшение привлекательности старой техники, приводит к ее обесценению и, следовательно, к ее функциональному устареванию.

В рамках настоящего Отчета оценщиками был отобраны идентичные оцениваемому объекту аналоги, т.е. объекты, для создания которых были использованы те же технологии и конструкционные материалы, как и для оцениваемого объекта, и которые обладают теми же техническими характеристиками, что и оцениваемый объект. Таким образом, функциональный износ оцениваемого транспортного средства составил 0%.

3. Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращение предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удастся выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Довольно часто, особенно в настоящее время, недоиспользование оборудования происходит не по внешним причинам, а в связи с плохим управлением на конкретном предприятии, плохой работой служб маркетинга и т.д.

Следует отметить, движимое имущество обыкновенно менее подвержено влиянию внешнего износа, поскольку в большинстве случаев может быть свободно перемещено в другое место. Таким образом, величина внешнего износа составила 0%.

В рамках настоящего Отчета величина накопленного износа полностью определяется величиной физического износа. Результаты расчета накопленного износа оцениваемого имущества приведены в итоговой таблице расчета рыночной стоимости имущества.

Определение рыночной стоимости имущества

Расчет рыночной стоимости оцениваемого транспортного средства в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже.

Определение рыночной стоимости транспортного средства

Таблица 21

Наименование	Св/з без учета износа, руб.	Физи, %	ФунИ, %	ЭкИ, %	НакИ, %	Рыночная стоимость, руб.
Land Rover Range Rover	6 352 000	20,0%	0	0	20,0%	5 081 600

Таким образом, рыночная стоимость транспортного средства Land Rover Range Rover, полученная в рамках затратного подхода, составляет 5 081 600 рублей.

15. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

15.1. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При анализе рынка недвижимости, на дату оценки не была обнаружена информация по объектам недвижимости, целиком сходными с оцениваемыми объектами. В связи с этим, Оценщик при применении методов сравнительного подхода использовал наиболее близкие к оцениваемым объектам недвижимости объекты-аналоги, по которым имеется достаточное количество информации, учитывая различия между объектами оценки и аналогами путем внесения соответствующих корректировок.

В результате исследования рынка недвижимости г. Москва, г. Липецк и г. Саратов нами были учтены следующие данные по нежилым объектам офисного назначения, информация о которых представлена в таблицах ниже.

Полное описание объектов-аналогов офисного назначения г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5

Таблица 22

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5	г. Москва, ул. Сушевская, 27с1	г. Москва, ул. Усачева, 62с2	г. Москва, 2й Самотечный пер., 3с1	г. Москва, Костомаровский пер., 11С1
Район	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Станция метро	Фрунзенская	Менделеевская	Спортивная	Достоевская	Чкаловская
Удаление от метро, мин	5-10 мин пешком	до 5 мин пешком	до 5 мин пешком	5-10 мин пешком	5-10 мин пешком
Общая площадь, кв.м	1000,00	9 072,00	297,80	473,50	1 593,00
Права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Назначение	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В
Состояние объекта	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Наличие коммуникаций в здании	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Источник информации		https://cbre.rentnow.ru/estate/office/salut_bc_17387/	База недвижимости Realto	https://cbre.rentnow.ru/estate/office/samotechnnyi_2nd_per_3_str_1_167_41/	https://www.cian.ru/sale/commercial/152607008/
Цена предложения, руб.	-	1 900 000 000	56 579 822	95 000 000	318 600 000

Полное описание объектов-аналогов офисного назначения г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Таблица 23

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7	г. Липецк, ул. Замятина, 4	г. Липецк, ул. Плеханова, 35а	г. Липецк, ул. Вермишева, 14	г. Липецк, ул. Космонавтов
Общая площадь, кв.м.	295,40; 131,10	116,00	148,00	115,00	110,00
Красная линия	нет	нет	нет	нет	нет

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие коммуникаций и подъезда	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж	1	1	1	1	1
Цена предложения, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Источник информации	-	https://www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_nezhilogo_naznacheniya_1043_m2_1092622286	https://www.beboss.ru/kn/lipetsk/2318190	https://www.beboss.ru/kn/lipetsk/2446971	https://www.beboss.ru/kn/lipetsk/1541478

Полное описание объектов-аналогов офисного назначения г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Таблица 24

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 2Г	г. Саратов, ул. Ленинградская	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 13/6	г. Саратов, ул. Ленинградская, 15
Общая площадь, кв.м.	100,20	160,00	96,00	130,00	124,00
Красная линия	да	нет	нет	нет	нет
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие коммуникаций и подъезда	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Этаж	цоколь	1	1	1	цокольный
Цена предложения, руб.	-	5 800 000	2 990 000	4 600 000	3 800 000
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Источник информации	-	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/155502483/	https://www.beboss.ru/kn/sar/2375946	https://www.beboss.ru/kn/sar/2382810	https://www.beboss.ru/kn/sar/2374119

Выбор единицы сравнения

Для сравнения объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода в качестве единицы сравнения выбран 1 кв. м. На момент проведения оценки Оценщик выбрал для анализа аналоги, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки. Расчет проводился исходя из общей площади объектов-аналогов. Данный выбор обусловлен традиционной зависимостью стоимости объекта недвижимости от его площади. Приобретая Объект недвижимости, покупатель ориентируется, прежде всего, на размер общей площади. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Кроме того, данный выбор обусловлен наличием информации для расчета: как правило, в объявлениях о продаже указывается общая площадь объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади». Иные единицы сравнения в расчетах не использовались по причине их неактуальности.

Обоснование вводимых корректировок для офисной недвижимости г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемые объекты входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки⁹. Как было описано выше, имеется риск сноса здания или приведения его в первоначальное состояние, что значительно снижает ликвидность объекта. Так, скидка на торг при купле-продаже объектов офисного назначения класса В была определена как максимальное значение из расширенного диапазона и составила 13,6%.

Таким образом, для целей настоящих расчетов с учетом экономической ситуации и степени ликвидности объекта, величина скидки на торг принята на уровне 13,6%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в ЦАО г. Москвы, в районах с сопоставимо развитой инфраструктурой и уровне деловой активности, поэтому корректировка не требуется.

Корректировка на удаление от метро

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на различном удалении от метро, таким образом, необходимо ввести корректировку.

Размер корректировки определялся по данным интернет-исследования¹⁰.

Таблица 25

Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

⁹ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

¹⁰ <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Расчет корректировки на удаление от метро

Таблица 26

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Станция метро	Фрунзенская	Менделеевская	Спортивная	Достоевская	Чкаловская
Удаление от метро, мин	5-10 мин пешком	до 5 мин пешком	до 5 мин пешком	5-10 мин пешком	5-10 мин пешком
Коэффициент		0,94	0,94	1,00	1,00
Корректировка, %		-6%	-6%	0%	0%

Корректировка на размер объекта

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому Оценщик применил корректировку на масштаб.

Корректировка на масштаб определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹¹, влияние фактора масштаба на стоимость торгово-офисной недвижимости по этой информации приведена в таблице ниже.

Влияние фактора масштаба на стоимость недвижимости

Таблица 27

Площади сравниваемых объектов, кв.м.	0-100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000
0-100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
250-500	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1 000-1 500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1 500-2 000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Расчет корректировки на общую площадь для аналогов приведен в таблице.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 28

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, кв. м	1 000,0	9 072,0	297,8	473,5	1 593,0
Корректировка на общую площадь, %		6%	-14%	-14%	4%

Корректировка на тип и назначение помещений

Объект оценки, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, являются офисными зданиями класса В, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на инженерно-техническое состояние

Оцениваемые помещения находятся в состоянии «без отделки», в то время как объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии, пригодном для ведения офисной деятельности, вследствие чего требуется введение корректировки.

Корректировка на состояние определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹²: отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой составляет 0,79.

¹¹ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

¹² «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, размер корректировки на состояние составил -21%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, являются зданиями, оборудованными всеми необходимыми коммуникациями, следовательно, введение корректировок не требуется.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{1}{S_{ki}} / \sum_i \frac{1}{S_{ki}}, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i -того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i -того аналога.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\%$$

где,

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку значение коэффициента вариации (15%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости офисного здания в рамках сравнительного подхода приведен в следующей таблице.

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	1 900 000 000	56 579 822	95 000 000	318 600 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 900 000 000	56 579 822	95 000 000	318 600 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 900 000 000	56 579 822	95 000 000	318 600 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 900 000 000	56 579 822	95 000 000	318 600 000
Дата выставления на торги	21.07.2017	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	1 900 000 000	56 579 822	95 000 000	318 600 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-13,6	-13,6	-13,6	-13,6
Скорректированная цена, руб.	-	1 641 600 000	48 884 966	82 080 000	275 270 400
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	180 952	164 154	173 347	172 800
Местоположение	г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5	г. Москва, ул. Сущевская, 27с1	г. Москва, ул. Усачева, 62с2	г. Москва, 2й Самотечный пер., 3с1	г. Москва, Костомаровский пер., 11С1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	180 952	164 154	173 347	172 800
Станция метро	Фрунзенская	Менделеевская	Спортивная	Достоевская	Чкаловская
Удаление от метро, мин	5-10 мин пешком	до 5 мин пешком	до 5 мин пешком	5-10 мин пешком	5-10 мин пешком
Корректировка, %	-	-6	-6	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	170 095	154 304	173 347	172 800
Общая площадь, м ²	1 000,00	9 072,00	297,80	473,50	1 593,00
Корректировка, %	-	6	-14	-14	4
Скорректированная цена, руб.	-	180 301	132 702	149 079	179 712
Тип и назначение помещений	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В	Офисное, класс В
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	180 301	132 702	149 079	179 712
Инженерно-техническое состояние	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %	-	-21	-21	-21	-21
Скорректированная цена, руб.	-	142 438	104 834	117 772	141 972
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %	-	0	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена, руб./кв.м		142 438	104 834	117 772	141 972
Весовые коэффициенты, %	-	0,21	0,21	0,29	0,29
Рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади объекта, руб./кв.м.		127 200			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.		127 199 676			

Таким образом, рыночная стоимость офисной недвижимости с учетом стоимости прав на земельный участок под ним, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет 127 199 676 руб.

Обоснование вводимых корректировок для объектов офисного назначения г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемые объекты входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹³: при купле-продаже объектов торгово-офисного назначения составляет 10,2%.

Таким образом, для целей настоящих расчетов с учетом экономической ситуации и степени ликвидности объекта, величина скидки на торг принята на уровне 10,2%.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, расположены в центре г. Липецк, в Советском районе. Таким образом, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на красную линию

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, расположены не на красной линии, а внутри квартала. Таким образом, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на размер объекта

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому Оценщик применил корректировку на масштаб.

Корректировка на масштаб определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹⁴, влияние фактора масштаба на стоимость торгово-офисной недвижимости по этой информации приведена в таблице ниже.

¹³ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

¹⁴ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Площади сравниваемых объектов, кв.м.	0-100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000
0-100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
250-500	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1 000-1 500	0,74	0,79	0,06	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1 500-2 000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Расчет корректировки на общую площадь для аналогов приведен в таблице.

Расчет корректировки на общую площадь г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7, пом. №4

Таблица 31

Наименование	Объект оценки	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4
Площадь, кв. м	295,4	116,0	148,0	115,0	110,0
Корректировка на общую площадь, %		-9%	-9%	-9%	-9%

Расчет корректировки на общую площадь г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7, пом. №3

Таблица 32

Наименование	Объект оценки	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4
Площадь, кв. м	131,1	116,0	148,0	115,0	110,0
Корректировка на общую площадь, %		0%	0%	0%	0%

Корректировка на тип и назначение помещений

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой офисные помещения, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на этаж

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, расположены на 1 этажах жилых домов. Таким образом, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на инженерно-техническое состояние

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, находятся в рабочем (хорошем) состоянии, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, являются зданиями, оборудованными всеми необходимыми коммуникациями, следовательно, введение корректировок не требуется.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D_i = \frac{1}{S_{ki}} \Bigg/ \sum_i \frac{1}{S_{ki}}, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i -того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i -того аналога.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\%$$

где,

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку значение коэффициента вариации (3%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объекта приведен в таблице ниже.

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Дата выставления на торги	21.07.2017	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб.	-	4 683 070	5 980 680	4 400 200	4 489 102
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Местоположение	г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7	г. Липецк, ул. Замятина, 4	г. Липецк, ул. Плеханова, 35а	г. Липецк, ул. Вермишева, 14	г. Липецк, ул. Космонавтов
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Красная линия	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Общая площадь, м ²	295,40	116,00	148,00	115,00	110,00
Корректировка, %	-	-9	-9	-9	-9
Скорректированная цена, руб.	-	36 738	36 773	34 819	37 137
Тип и назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	36 738	36 773	34 819	37 137
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	36 738	36 773	34 819	37 137
Инженерно-техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	36 738	36 773	34 819	37 137
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		36 738	36 773	34 819	37 137
Весовые коэффициенты, %	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади объекта, руб./кв.м.		36 367			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.		10 742 743			

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества по адресу г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7, пом. №4, определенная в рамках сравнительно подхода, составила на дату оценки 10 742 743 руб.

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Дата выставления на торги	21.07.2017	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 215 000	6 660 000	4 900 000	4 999 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб.	-	4 683 070	5 980 680	4 400 200	4 489 102
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Местоположение	г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7	г. Липецк, ул. Замятина, 4	г. Липецк, ул. Плеханова, 35а	г. Липецк, ул. Вермишева, 14	г. Липецк, ул. Космонавтов
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Красная линия	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Общая площадь, м ²	131,10	116,00	148,00	115,00	110,00
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Тип и назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка, %	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Инженерно-техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	40 371	40 410	38 263	40 810
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		40 371	40 410	38 263	40 810
Весовые коэффициенты, %	-	0,25	0,25	0,25	0,25
Рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади объекта, руб./кв.м.		39 963			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.		5 239 212			

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества по адресу г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7, пом. №3, определенная в рамках сравнительно подхода, составила на дату оценки 5 239 212 руб.

Обоснование вводимых корректировок для объектов офисного назначения г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как в объем передаваемых прав на объекты-аналоги и оцениваемые объекты входит право собственности.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹⁵: при купле-продаже объектов торгово-офисного назначения составляет 10,2%.

Таким образом, для целей настоящих расчетов с учетом экономической ситуации и степени ликвидности объекта, величина скидки на торг принята на уровне 10,2%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки, как и объекты-аналоги, расположены в г. Самара, в Заводском районе. Таким образом, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на красную линию

Объект оценки расположен на красной линии, в то время как объекты-аналоги расположены внутри квартала. Таким образом, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Корректировка на красную линию определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹⁶: отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,79.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, величина корректировки составила:

$$1 / 0,79 - 1 = 0,266 \text{ или } 26,6\%.$$

Корректировка на размер объекта

Площади аналогов не вполне сопоставимы с площадью оцениваемого объекта, поэтому Оценщик применил корректировку на масштаб.

Корректировка на масштаб определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹⁷,

¹⁵ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

¹⁶ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

¹⁷ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

влияние фактора масштаба на стоимость торгово-офисной недвижимости по этой информации приведена в таблице ниже.

Влияние фактора масштаба на стоимость недвижимости

Таблица 35

Площади сравниваемых объектов, кв.м.	0-100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1 000-1 500	1 500-2 000	>2 000
0-100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
250-500	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
1 000-1 500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1 500-2 000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2 000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Расчет корректировки на общую площадь для аналогов приведен в таблице.

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 36

Наименование	Объект оценки	Объект- аналог 1	Объект- аналог 2	Объект- аналог 3	Объект- аналог 4
Площадь, кв. м	100,2	160,0	96,0	130,0	124,0
Корректировка на общую площадь, %		0%	-7%	0%	0%

Корректировка на тип и назначение помещений

Объект оценки, как и объекты-аналоги, представляют собой офисные помещения, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на этаж

Объект оценки, как и объект-аналог №4, расположены на цокольных этажах жилых домов, в то время как объекты-аналоги №1-3 расположены на 1 этажах. Таким образом, необходимо введение корректировки.

Корректировка на этаж определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки¹⁸: отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,82.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, размер корректировки составляет:
 $0,82 - 1 = -0,18$ или -18% .

Корректировка на инженерно-техническое состояние

Объект оценки, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, находятся в рабочем (хорошем) состоянии, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Объект оценки, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, являются зданиями, оборудованными всеми необходимыми коммуникациями, следовательно, введение корректировок не требуется.

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

¹⁸ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

$$D_i = \frac{1}{S_{ki}} / \sum_i \frac{1}{S_{ki}}, \text{ где:}$$

D_i – весовой коэффициент i -того аналога;

S_{ki} – сумма абсолютных величин корректировок, примененных для i -того аналога.

Оценщиком дополнительно был проведен анализ скорректированных значений объектов на однородность путем анализа коэффициента вариации.

Коэффициент вариации случайных величин – мера относительного разброса случайной величины; показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс, и определяется по формуле.

$$v = (s / x_{cp}) \times 100\%$$

где,

s – стандартное отклонение,

x_{cp} – математическое ожидание.

Поскольку значение коэффициента вариации (11%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет рыночной стоимости

Расчет рыночной стоимости объекта приведен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Таблица 37

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения, руб.	-	5 800 000	2 990 000	4 600 000	3 800 000
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 800 000	2 990 000	4 600 000	3 800 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 800 000	2 990 000	4 600 000	3 800 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 800 000	2 990 000	4 600 000	3 800 000
Дата выставления на торги	21.07.2017	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	5 800 000	2 990 000	4 600 000	3 800 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-10,2	-10,2	-10,2	-10,2
Скорректированная цена, руб.	-	5 208 400	2 685 020	4 130 800	3 412 400
Скорректированная цена, руб./кв.м.	-	32 553	27 969	31 775	27 519
Местоположение	г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 2Г	г. Саратов, ул. Ленинградская	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 13/6	г. Саратов, ул. Ленинградская, 15
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	32 553	27 969	31 775	27 519
Красная линия	да	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %	-	26,6	26,6	26,6	26,6
Скорректированная цена, руб.	-	41 211	35 409	40 228	34 840
Общая площадь, м ²	100,20	160,00	96,00	130,00	124,00
Корректировка, %	-	0	-7	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	41 211	32 930	40 228	34 840
Тип и назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	41 211	32 930	40 228	34 840
Этаж	цоколь	1	1	1	цокольный
Корректировка, %	-	-18,0	-18,0	-18,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	33 793	27 003	32 987	34 840
Инженерно-техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.	-	33 793	27 003	32 987	34 840
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации

Элемент сравнения	Объект оценки	Сравниваемые объекты			
		Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		33 793	27 003	32 987	34 840
Весовые коэффициенты, %	-	0,27	0,20	0,27	0,27
Рыночная стоимость 1 кв.м. общей площади объекта, руб./кв.м.		32 499			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.		3 256 408			

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества по адресу г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1, определенная в рамках сравнительно подхода, составила на дату оценки 3 256 408 руб.

15.2. Определение рыночной стоимости движимого имущества

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом экспертизы. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

На этапе сбора информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, целиком сходных с объектом экспертизы. При сравнительном анализе мы опирались в основном на цены предложения, а затем проводились корректировки на различия между оцениваемыми и сравниваемыми объектами. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке техники, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При определении рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода нами использовалась информация, предоставленная частными лицами, торгующими автомобилями, а также консультации со специалистами в этой области.

Описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Описание объектов-аналогов для Land Rover Range Rover

Таблица 38

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Land Rover Range Rover	Land Rover Range Rover	Land Rover Range Rover
Мощность двигателя, л.с	340	340	340
Цена предложения, руб.	4 200 000	5 250 000	4 200 000
Год ввода	2015	2015	2015
Пробег, км	51 601	12 700	23 988
Источник информации	https://auto.ru/cars/used/sale/land_rover/range_rover/1054626008-613c14/	https://auto.ru/cars/used/sale/land_rover/range_rover/1051677088-4475c/	https://auto.ru/cars/used/sale/land_rover/range_rover/1043800226-129e/

Описание объектов-аналогов для KIA CERATO

Таблица 39

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	KIA CERATO	KIA CERATO	KIA CERATO
Мощность двигателя, л.с	126	126	126
Цена предложения, руб.	475 000	450 000	447 000
Год ввода	2009	2009	2009
Пробег, км	102 145	102 000	79 200
Источник информации	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/kia_cerato_2009_1125932807	https://www.avito.ru/novohopersk/avtomobili/kia_cerato_2009_1091333786	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/kia_cerato_2009_1203058504

Описание объектов-аналогов для ФОРД "ФОКУС"

Таблица 40

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	ФОРД "ФОКУС"	ФОРД "ФОКУС"	ФОРД "ФОКУС"
Мощность двигателя, л.с	105	105	105
Цена предложения, руб.	480 000	500 000	470 000
Год ввода	2012	2012	2012
Пробег, км	68 000	46 000	45 000
Источник информации	https://www.avito.ru/bryansk/avtomobili/ford_focus_2012_973262270	https://www.avito.ru/perm/avtomobili/ford_focus_2012_111452373	https://www.avito.ru/perm/avtomobili/ford_focus_2012_988025837

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	ПЕЖО 308	ПЕЖО 308	ПЕЖО 308
Мощность двигателя, л.с	120	120	120
Цена предложения, руб.	340 000	299 000	355 000
Год ввода	2008	2008	2008
Пробег, км	98 000	84 000	96 000
Источник информации	https://www.avito.ru/novorossiysk/avtomobili/peugeot_308_2008_1085817719	https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/peugeot_308_2008_1003971912	https://www.avito.ru/narofominsk/avtomobili/peugeot_308_2008_923289754

Сопоставляя данные цен предложения найденных объектов-аналогов, можно прийти к выводу, что разница в ценах на анализируемые объекты объясняется, главным образом, износом.

Действие отмеченного фактора (износа) включается в анализ с помощью описанной ниже корректировки.

Описание корректировки «скидка на торг»

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга»¹⁹, скидка на уторговывание для легкового автотранспортного импортного производства находится в диапазоне от 5 до 7% от первоначально заявленной стоимости транспортного средства. Поэтому Эксперт счел возможным применить понижающую корректировку при определении рыночной стоимости транспортного средства. Величина понижающей корректировки была принята на максимальном уровне и составила 6%.

Корректировка на износ

При определении размера корректировки на износ нами использовалась следующая формула:

$$C_{oo} = \frac{C_{ан} * (1 - I_{oo})}{1 - I_{ан}}, \text{ где}$$

C_{oo} – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

I_{oo} – физический износ объекта оценки;

$I_{ан}$ – физический износ аналога.

Из этой формулы видно, что размер корректировки на износ определяется следующим образом:

$$Kp = \frac{1 - I_{oo}}{1 - I_{ан}}$$

Определение величины накопленного износа

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Классификация износов может быть проведена по причинам, их вызывающим. Различают следующие виды износов.

1. Физический износ – изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок, из-за разрушения поверхностного слоя при трении или при неблагоприятном воздействии природно-климатических условий. Скорость изнашивания оборудования зависит от многих причин:

¹⁹ Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №20. Москва 2017г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г.

условий и режима его работы; материала; удельного усилия и скорости скольжения; температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды (запыленность и пр.)

Величина характеризуется установленными единицами объема, длины, объема, массы и др. Износы бывают нормальными и аварийными.

Нормальным, или естественным, называют износ, который возникает при правильной, но длительной эксплуатации оборудования, то есть в результате использования заданного ресурса ее работы. Аварийным, или прогрессирующим, называется износ, наступающий в течение короткого времени и достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация машины становится невозможной. При определенных значениях изменений, возникающих в результате изнашивания, наступает предельный износ, вызывающий резкое ухудшение эксплуатационных качеств отдельных деталей, механизмов, оборудования в целом, что вызывает необходимость ее ремонта.

2. Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат или избыток производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать оборудование из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса. Часто этот вид функционального устаревания называют технологическим устареванием.

Другая сторона функционального устаревания связана с различием в эксплуатационных расходах и часто называется операционным устареванием.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данным оборудованием, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с оборудованием.

Таким образом, любое отличие новой техники от старой, вызывающее уменьшение привлекательности старой техники, приводит к ее обесценению и, следовательно, к ее функциональному устареванию.

3. Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращение предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удастся выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Довольно часто, особенно в настоящее время, недоиспользование оборудования происходит не по внешним причинам, а в связи с плохим управлением на конкретном предприятии, плохой работой служб маркетинга и т.д.

По нашему мнению, нет оснований для начисления экономического и функционального износа для оцениваемого имущества, поскольку оно отвечает всем требованиям современного рынка и внешнее окружение благоприятствует его использованию.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}})), \text{ где:}$$

$I_{\text{нак}}$ – величина накопленного износа;

$I_{\text{физ}}$ – величина физического износа;

$I_{\text{функ}}$ – величина функционального износа;

$I_{\text{внеш}}$ – величина внешнего износа.

Расчет физического износа объектов аналогов определялся с учетом возраста и пробега. Расчет физического износа с учетом возраста и пробега автомобиля с начала эксплуатации проводится по формуле:

$$I_{\phi} = 100 \cdot (1 - e^{-\Omega}),$$

где e — основание натуральных логарифмов, $e \approx 2,72$;

Ω — функция, зависящая от возраста и фактического пробега транспортного средства с начала эксплуатации.

Вид функции Ω , для объектов аналогов оцениваемого транспортного средства определяется в соответствии с таблицей, в которой: фактический возраст - T_{ϕ} и фактический пробег с начала эксплуатации - L_{ϕ} .

Таблица 42

№	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
1	Легковые автомобили отечественные	$\Omega=0,07 \cdot T_{\phi} + 0,0035 \cdot L_{\phi}$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$\Omega=0,1 \cdot T_{\phi} + 0,003 \cdot L_{\phi}$
3	Тягачи отечественные	$\Omega=0,09 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
4	Самосвалы отечественные	$\Omega=0,15 \cdot T_{\phi} + 0,0025 \cdot L_{\phi}$
5	Специализированные отечественные	$\Omega=0,14 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
6	Автобусы отечественные	$\Omega=0,16 \cdot T_{\phi} + 0,001 \cdot L_{\phi}$
7	Легковые автомобили европейского производства	$\Omega=0,05 \cdot T_{\phi} + 0,0025 \cdot L_{\phi}$
8	Легковые автомобили американского производства	$\Omega=0,055 \cdot T_{\phi} + 0,003 \cdot L_{\phi}$
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	$\Omega=0,065 \cdot T_{\phi} + 0,0032 \cdot L_{\phi}$
10	Легковые автомобили производства Японии	$\Omega=0,045 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	$\Omega=0,09 \cdot T_{\phi} + 0,002 \cdot L_{\phi}$
12	Автобусы зарубежного производства	$\Omega=0,12 \cdot T_{\phi} + 0,001 \cdot L_{\phi}$

Поскольку для части оцениваемых транспортных средств (за исключением ФОРД "ФОКУС") отсутствовала информация о пробеге, расчет величины физического износа определялся экспертным методом.

Шкала для начисления физического износа методом экспертизы состояния

Таблица 43

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-5	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10-15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
20-35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.
40-60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п.
65-80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов.
85-90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата.
95-100	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость).

Расчет величины физического износа оцениваемых объектов и аналогов приведены в таблицах ниже:

Расчет физического износа Land Rover Range Rover и объектов-аналогов

Таблица 44

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Пробег, км	Износ, %
1	Объект-аналог 1	2015	51 601	23,3%
2	Объект-аналог 2	2015	12 700	13,8%
3	Объект-аналог 3	2015	23 988	16,6%
	Объект-оценки	2015	-	20,0%

Расчет физического износа KIA CERATO и объектов-аналогов

Таблица 45

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Пробег, км	Износ, %
1	Объект-аналог 1	2009	102 145	52,6%
2	Объект-аналог 2	2009	102 000	52,6%
3	Объект-аналог 3	2009	79 200	49,2%
	Объект-оценки	2009	-	50,0%

Расчет физического износа ФОРД "ФОКУС" и объектов-аналогов

Таблица 46

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Пробег, км	Износ, %
1	Объект-аналог 1	2012	68 000	38,1%
2	Объект-аналог 2	2012	46 000	33,9%
3	Объект-аналог 3	2012	45 000	33,7%
	Объект-оценки	2012	54 639	35,5%

Расчет физического износа ПЕЖО 308 и объектов-аналогов

Таблица 47

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Пробег, км	Износ, %
1	Объект-аналог 1	2008	98 000	54,6%
2	Объект-аналог 2	2008	84 000	52,6%
3	Объект-аналог 3	2008	96 000	54,3%
	Объект-оценки	2008	-	50,0%

Расчет величины рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости Land Rover Range Rover

Таблица 48

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Наименование	Land Rover Range Rover			
Цена предложения, руб.	4 200 000	5 250 000	4 200 000	-
Скидка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Скорректированная стоимость	3 948 000	4 935 000	3 948 000	
Год ввода	2015	2015	2015	2015
Износ, %	23,3%	13,8%	16,6%	20,0%
K_p	1,04	0,93	0,96	-
Скорректированная стоимость	4 116 634	4 578 643	3 789 161	
Удельный вес аналога	0,36	0,28	0,37	
Результат	1 469 360	1 269 659	1 385 951	
Рыночная стоимость				4 124 970

Расчет рыночной стоимости KIA CERATO

Таблица 49

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Наименование	KIA CERATO	KIA CERATO	KIA CERATO	KIA CERATO
Цена предложения, руб.	475 000	450 000	447 000	-
Скидка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Скорректированная стоимость	446 500	423 000	420 180	
Год ввода	2009	2009	2009	2009
Износ, %	52,6%	52,6%	49,2%	50,0%
K_p	1,06	1,05	0,98	-

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Скорректированная стоимость	471 161	446 168	413 875	
Удельный вес аналога	0,28	0,28	0,43	
Результат	133 085	126 530	179 600	
Рыночная стоимость				439 214

Расчет рыночной стоимости ФОРД "ФОКУС"

Таблица 50

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Наименование	ФОРД "ФОКУС"	ФОРД "ФОКУС"	ФОРД "ФОКУС"	ФОРД "ФОКУС"
Цена предложения, руб.	480 000	500 000	470 000	-
Скидка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Скорректированная стоимость	451 200	470 000	441 800	
Год ввода	2012	2012	2012	2012
Износ, %	38,1%	33,9%	33,7%	35,5%
K_p	1,04	0,97	0,97	-
Скорректированная стоимость	469 665	457 968	429 200	
Удельный вес аналога	0,30	0,36	0,34	
Результат	141 503	162 678	147 429	
Рыночная стоимость				451 610

Расчет рыночной стоимости ПЕЖО 308

Таблица 51

Характеристики	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки
Наименование	ПЕЖО 308	ПЕЖО 308	ПЕЖО 308	ПЕЖО 308
Цена предложения, руб.	340 000	299 000	355 000	-
Скидка на торг, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	
Скорректированная стоимость	319 600	281 060	333 700	
Год ввода	2008	2008	2008	2008
Износ, %	54,6%	52,6%	54,3%	50,0%
K_p	1,10	1,06	1,09	-
Скорректированная стоимость	351 926	296 751	365 253	
Удельный вес аналога	0,29	0,41	0,30	
Результат	102 486	120 230	110 903	
Рыночная стоимость				333 618

Таким образом, рыночная стоимость транспортных средств в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет 5 349 413 рублей.

16. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Поскольку рынок аренды офисных помещений в настоящее время является стабильным, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, и существенные резкие колебания маловероятны, оценщики применили в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Определение ставки арендной платы

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате исследования рынка долгосрочной аренды офисных помещений в г. Москва, г. Липецк и г. Саратов для сравнения и дальнейших расчетов были отобраны несколько аналогов. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в таблицах ниже.

Объекты-аналоги офисных объектов г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5

Таблица 52

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5	г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, 35	г. Москва, ул. Бауманская, 7	г. Москва, 1й Тружеников пер., 12с2	г. Москва, Саввинская наб., 23с1
Направление	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Станция метро	Фрунзенская	Бауманская	Бауманская	Киевская	Спортивная
Удаление от метро, мин	5-10 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Назначение	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В
Состояние объекта	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Общая площадь помещения, м ²	1000,0	56,6	50,0	14,0	81,5
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год	-	37 000	31 200	30 000	31 000
Источник информации	-	База недвижимости Realto	База недвижимости Realto	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-moskva-184310532	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_81.5_m_1080234663

Объекты-аналоги офисных объектов г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Таблица 53

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7	г. Липецк, ул. Л. Толстого, 9	г. Липецк, ул. Калинина, 1Б	г. Липецк, ул. Валентины Терешковой, 30	г. Липецк, ул. Космонавтов, 92
Красная линия	нет	нет	да	нет	да
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Назначение	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В
Состояние объекта	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Этаж	1	1	1	1	1
Общая площадь помещения, м ²	426,5	280,0	504,0	116,0	239,3
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год	-	6 429	7 800	6 000	6 960
Источник информации	-	https://lip.realty.mail.ru/offer/rent-com-1946920600778894.html	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-lipetsk-177278736	https://www.beboss.ru/kn/lipetsk/2444048	https://www.beboss.ru/kn/lipetsk/2318170

Объекты-аналоги офисных объектов г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Таблица 54

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Местоположение	г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 13/1	г. Саратов, ул. Огородная, 144	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 13/5	г. Саратов, ул. Плякина, 3
Красная линия	да	нет	да	нет	нет
Права на объект	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Назначение	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В
Состояние объекта	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Этаж	цоколь	1	цокольный	1	1

Характеристика	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь помещения, м ²	100,2	20,0	30,9	79,9	217,0
Ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в год	-	6 000	5 049	6 008	5 972
Источник информации	-	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-saratov-153779528	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_68.5_m_1040484838	https://www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_or_dzhortkidze_g_k_135_1089217792	http://saratov.barahla.net/realty/210/8576272.html

В целях обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемых объектов применялись корректировки.

Обоснование вводимых корректировок для объекта офисного назначения г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубетцкая, д. 28, стрен. 5

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости предполагают передачу права аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²⁰. Как было описано выше, имеется риск сноса здания или приведения его в первоначальное состояние, что значительно снижает ликвидность объекта. Так, скидка на торг при аренде объектов офисного назначения класса В была определена как максимальное значение из расширенного диапазона и составила 11,6%.

Таким образом, для целей настоящих расчетов с учетом экономической ситуации и степени ликвидности объекта, величина скидки на торг принята на уровне 11,6%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в ЦАО г. Москвы, в районах с сопоставимо развитой инфраструктурой и уровнем деловой активности, поэтому введение корректировки не требуется.

²⁰ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Корректировка на удаление от метро

Объект оценки и объекты аналоги расположены на различном удалении от метро, поэтому необходимо ввести корректировки.

Методология введения корректировки описана выше.

Расчет корректировки на удаление от метро

Таблица 55

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Станция метро	Фрунзенская	Бауманская	Бауманская	Киевская	Спортивная
Удаленность от метро, мин	5-10 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
Коэффициент		1,00	1,07	1,07	1,07
Корректировка, %		0%	7%	7%	7%

Корректировка на арендуемую площадь объекта

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемых объектов, однако, существует возможность аренды площадей в одном помещении несколькими арендаторами, а также аренды нескольких помещений одним арендатором. В результате вышесказанного, оценщики считают корректным не вводить поправку на величину общей площади для объектов-аналогов.

Корректировка на тип и назначение помещений

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, являются, офисными помещениями класса В, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Как оцениваемые объекты, так и объекты-аналоги, имеют все необходимые коммуникации, ввиду чего корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на инженерно-техническое состояние

Оцениваемые помещения находятся в состоянии «без отделки», в то время как объекты-аналоги находятся в рабочем состоянии, пригодном для ведения офисной деятельности, вследствие чего требуется введение корректировки.

Корректировка на состояние определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²¹: отношение удельной ставки объекта без отделки к удельной ставке такого же объекта с отделкой составляет 0,78.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, размер корректировки на состояние составил -22%.

Веса аналогов

Методология определения весовых коэффициентов и коэффициента вариации указана выше.

Поскольку значение коэффициента вариации (6%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет ставки аренды

Расчет ставки аренды представлен в таблице.

²¹ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена аренды, руб./кв. м/год		37 000	31 200	30 000	31 000
Объем передаваемых прав	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		37 000	31 200	30 000	31 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		37 000	31 200	30 000	31 000
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		37 000	31 200	30 000	31 000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-11,6	-11,6	-11,6	-11,6
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 708	27 581	26 520	27 404
Дата предложения	21.07.2017	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 708	27 581	26 520	27 404
Местоположение	г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5	г. Москва, ул. Красносельская Нижняя, 35	г. Москва, ул. Бауманская, 7	г. Москва, 1й Тружеников пер., 12с2	г. Москва, Саввинская наб., 23с1
Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 708	27 581	26 520	27 404
Станция метро	Фрунзенская	Бауманская	Бауманская	Киевская	Спортивная
Удаление от метро, мин	5-10 мин пешком	5-10 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком	10-15 мин пешком
Корректировка, %		0	7	7	7
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 708	29 511	28 376	29 322
Общая площадь, м ²	1 000,0	56,6	50,0	14,0	81,5
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 708	29 511	28 376	29 322
Тип и назначение помещений	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В	офисное, класс В
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 708	29 511	28 376	29 322
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		32 708	29 511	28 376	29 322
Инженерно-техническое состояние	Без отделки	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %		-22	-22	-22	-22

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		25 512	23 019	22 134	22 871
<i>Весовые коэффициенты</i>		33%	22%	22%	22%
Итоговая ставка арендной платы 1 м² офисных помещений объекта оценки, руб./год		23 621			

Обоснование вводимых корректировок для объекта офисного назначения г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости предполагают передачу права аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²²: при аренде объектов торгово-офисного назначения составляет 8,4%.

Таким образом, для целей настоящих расчетов с учетом экономической ситуации и степени ликвидности объекта, величина скидки на торг принята на уровне 8,4%.

Корректировка на местоположение

Объекты оценки и объекты аналоги расположены в г. Липецк, в Советском районе, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на красную линию

Объекты оценки, как и объекты-аналоги №1 и №3 расположены внутри квартала, в то время как объекты-аналоги №2 и №4 расположены на красной линии. Таким образом, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Корректировка на красную линию определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²³: отношение удельной ставки объекта, расположенного внутри квартала к удельной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,79.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, величина корректировки составила -21%.

Корректировка на арендуемую площадь объекта

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемых объектов, однако, существует возможность аренды площадей в одном помещении несколькими арендаторами, а также аренды нескольких помещений одним арендатором. В результате вышесказанного, оценщики считают корректным не вводить поправку на величину общей площади для объектов-аналогов.

²² «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

²³ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Корректировка на тип и назначение помещений

Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, являются, торгово-офисными помещениями в жилых домах, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на этаж

Объекты оценки, как и объекты-аналоги, расположены на 1 этаже жилых домов, таким образом, введение корректировки по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Как оцениваемые объекты, так и объекты-аналоги, имеют все необходимые коммуникации, ввиду чего корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на инженерно-техническое состояние

Как оцениваемые объекты, так и объекты-аналоги, находятся в рабочем состоянии, ввиду чего корректировка по данному фактору не вводилась.

Веса аналогов

Методология определения весовых коэффициентов и коэффициента вариации указана выше.

Поскольку значение коэффициента вариации (6%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет ставки аренды

Расчет ставки аренды представлен в таблице.

Расчет величины арендной ставки для объекта офисного назначения г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Таблица 57

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена аренды, руб./кв. м/год		6 429	7 800	6 000	6 960
Объем передаваемых прав	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 429	7 800	6 000	6 960
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 429	7 800	6 000	6 960
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 429	7 800	6 000	6 960
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	7 145	5 496	6 375
Дата предложения	21.07.2017	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	7 145	5 496	6 375
Местоположение	г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7	г. Липецк, ул. Л. Толстого, 9	г. Липецк, ул. Калинина, 1Б	г. Липецк, ул. Валентины Терешковой, 30	г. Липецк, ул. Космонавтов, 92
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	7 145	5 496	6 375
Красная линия	нет	нет	да	нет	да
Корректировка, %		0	-21	0	-21
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	5 644	5 496	5 037
Общая площадь, м ²	426,5	280,0	504,0	116,0	239,3
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	5 644	5 496	5 037
Тип и назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	5 644	5 496	5 037
Этаж	1	1	1	1	1
Корректировка, %		0,0	0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 889	5 644	5 496	5 037
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	5 644	5 496	5 037
Инженерно-техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %		0	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 889	5 644	5 496	5 037
<i>Весовые коэффициенты</i>		33%	17%	33%	17%
Итоговая ставка арендной платы 1 м² офисных помещений объекта оценки, руб./год		5 575			

Обоснование вводимых корректировок для объекта офисного назначения г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемыми объектами и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости предполагают передачу права аренды.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату продажи

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на торг определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²⁴: при аренде объектов торгово-офисного назначения составляет 8,4%.

Таким образом, для целей настоящих расчетов с учетом экономической ситуации и степени ликвидности объекта, величина скидки на торг принята на уровне 8,4%.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Саратов, в Заводском районе, поэтому введение корректировки не требуется.

Корректировка на красную линию

Объект оценки, как и объект-аналог №2 расположены на красной линии, в то время как объекты-аналоги №1, №3 и №4 расположены внутри квартала. Таким образом, необходимо введение корректировки по данному фактору.

Корректировка на красную линию определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²⁵: отношение удельной ставки объекта, расположенного внутри квартала к удельной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии составляет 0,79.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, величина корректировки составила:

$$1 / 0,79 - 1 = 0,266 \text{ или } 26,6\%.$$

Корректировка на арендуемую площадь объекта

Площади объектов-аналогов отличны от площади оцениваемых объектов, однако, существует возможность аренды площадей в одном помещении несколькими арендаторами, а также аренды нескольких помещений одним арендатором. В результате вышесказанного, оценщики считают корректным не вводить поправку на величину общей площади для объектов-аналогов.

²⁴ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

²⁵ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Корректировка на тип и назначение помещений

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, являются, торгово-офисными помещениями в жилых домах, следовательно, введение корректировок не требуется.

Корректировка на этаж

Объект оценки, как и объект-аналог №2, расположены на цокольном этаже жилых домов, в то время как объекты-аналоги №1, №3 и №4 расположены на 1 этажах, таким образом, необходимо введение корректировки.

Корректировка на этаж определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²⁶: отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,82.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета, размер корректировки составляет:
 $0,82 - 1 = -0,18$ или -18%.

Корректировка на наличие коммуникаций

Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, имеют все необходимые коммуникации, ввиду чего корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на инженерно-техническое состояние

Как оцениваемый объект, так и объекты-аналоги, находятся в рабочем состоянии, ввиду чего корректировка по данному фактору не вводилась.

Веса аналогов

Методология определения весовых коэффициентов и коэффициента вариации указана выше.

Поскольку значение коэффициента вариации (10%) меньше допустимого значения (33%), то с достаточной долей вероятности можно утверждать, что выборка объектов аналогов удовлетворяет условиям однородности, а потому средневзвешенное значение по выборке может использоваться для расчета стоимости.

Расчет ставки аренды

Расчет ставки аренды представлен в таблице.

²⁶ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Расчет величины арендной ставки для объекта офисного назначения г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Таблица 58

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена аренды, руб./кв. м/год		6 000	5 049	6 008	5 972
Объем передаваемых прав	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды	Права аренды
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 000	5 049	6 008	5 972
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 000	5 049	6 008	5 972
Условия аренды	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 000	5 049	6 008	5 972
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 496	4 624	5 503	5 471
Дата предложения	21.07.2017	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 496	4 624	5 503	5 471
Местоположение	г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 13/1	г. Саратов, ул. Огородная, 144	г. Саратов, ул. Орджоникидзе, 13/5	г. Саратов, ул. Плякина, 3
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 496	4 624	5 503	5 471
Красная линия	да	нет	да	нет	нет
Корректировка, %		26,6	0	26,6	26,6
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 958	4 624	6 967	6 926
Общая площадь, м ²	100,2	20,0	30,9	79,9	217,0
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 958	4 624	6 967	6 926
Тип и назначение помещений	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка, %	-	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		6 958	4 624	6 967	6 926
Этаж	цоколь	1	цокольный	1	1
Корректировка, %		-18,0	0,0	-18,0	-18,0
Скорректированная цена, руб.	-	5 706	4 624	5 713	5 679
Наличие коммуникаций	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации	Все необходимые коммуникации
Корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 706	4 624	5 713	5 679
Инженерно-техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %		0	0	0	0

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена, руб./кв. м/год		5 706	4 624	5 713	5 679
<i>Весовые коэффициенты</i>		22%	33%	22%	22%
Итоговая ставка арендной платы 1 м² офисных помещений объекта оценки, руб./год		5 341			

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Поскольку объект по адресу г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5 представляет собой отдельностоящее здание, то есть существует возможность аренды площадей в одном помещении несколькими арендаторами, необходимо определить арендопригодную площадь объекта. Коэффициент арендопригодной площади определялся на основании данных интернет-источника <https://statrielt.ru> и составил 0,84.

Таким образом, арендопригодная площадь объекта по адресу г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5 составляет: $1000 * 0,84 = 840$ кв. м.

Объекты оценки в г. Липецк и г. Саратов представляют собой нежилые помещения в жилых домах, следовательно, арендопригодная площадь будет равна общей площади помещений.

Расчет величины потенциального валового дохода в прогнозном периоде для оцениваемых объектов представлен ниже, в таблице: «Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов».

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Поправка на недозагрузку для офисных объектов в г. Липецк и г. Саратов определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²⁷: и составила 12,3%. Поправка на недозагрузку для офисов в г. Москва определялась на основании данных Бюллетеня RWAY²⁸ и составила 12,5% (значение для класса В-).

Расчет потерь от недоиспользования для объектов, а также величины действительного валового дохода приведен ниже в таблице: «Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом прямой капитализации доходов».

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода.

Величина операционных расходов для объектов офисного назначения определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки²⁹: и составила 17,8% для г. Москва (офисы класса В) и 17,9% для г. Липецк и г. Саратов (торгово-офисные объекты).

²⁷ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

²⁸ Бюллетень RWAY 267, июнь 2017.

²⁹ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода.

Величина коэффициента капитализации для офисных объектов в г. Липецк и г. Саратов определялась на основании данных справочника оценщика недвижимости, выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки³⁰ и составила 12,1%. Величина коэффициента капитализации для объектов в г. Москва определялась на основании данных Бюллетеня RWAY³¹ и составила 11% (среднее значение диапазона).

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объектов методом прямой капитализации доходов г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5

Таблица 59

Показатель	Значение, руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	19 841 230
Общая площадь, м2	1 000,0
Арендопригодная площадь, кв. м	840,0
Рыночная рента, руб./год за 1 кв. м.	23 621
Потери из-за вакансий и неплатежей	12,5%
Эффективный валовой доход (ЭВД)	17 361 076
Операционные расходы	3 531 739
Чистый операционный доход (ЧОД)	13 829 337
Ставка капитализации	11,0%
Стоимость объекта оценки, руб.	125 721 247

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода, составила на дату оценки 125 721 247 руб. с учетом стоимости прав на земельный участок.

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объектов методом прямой капитализации доходов г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Таблица 60

Показатель	Значение, руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	2 377 742
Общая площадь, м2	426,5
Рыночная рента, руб./год за 1 кв. м.	5 575

³⁰ «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Н.Новгород, 2016.

³¹ Бюллетень RWAY 267, июнь 2017.

Показатель	Значение, руб.
Потери из-за вакансий и неплатежей	12,3%
Эффективный валовой доход (ЭВД)	2 085 280
Операционные расходы	425 616
Чистый операционный доход (ЧОД)	1 659 664
Ставка капитализации	12,1%
Стоимость объекта оценки, руб.	13 716 233

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода, составила на дату оценки 13 716 233 руб.

Разбивка проводилась пропорционально площади объекта.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках доходного подхода г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Таблица 61

Наименование объекта	Площадь, кв. м.	Стоимость по доходному подходу, руб.
Нежилое помещение № 4, расположенное в доме по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7, кадастровый номер 48:20:0013101:577	295,4	9 500 059
Нежилое помещение № 3, расположенное в доме по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д.25/7, кадастровый номер 48:20:0013101:579	131,1	4 216 174
ИТОГО	426,5	13 716 233

Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объектов методом прямой капитализации доходов г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Таблица 62

Показатель	Значение, руб.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	535 159
Общая площадь, м2	100,2
Рыночная рента, руб./год за 1 кв. м.	5 341
Потери из-за вакансий и неплатежей	12,3%
Эффективный валовой доход (ЭВД)	469 334
Операционные расходы	95 793
Чистый операционный доход (ЧОД)	373 541
Ставка капитализации	12,1%
Стоимость объекта оценки, руб.	3 087 113

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода, составила на дату оценки 3 087 113 руб.

17. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Для определения итоговой стоимости объекта оценки нами используется метод средневзвешенной оценки, в соответствии с которым результату каждого из примененных подходов присваивается весовой коэффициент (процедура согласования результатов).

Прежде всего, необходимо объяснить разницу в полученных результатах.

В рамках затратного подхода получена стоимость, отражающая стоимость затрат на строительство аналогичного объекта недвижимости в текущих ценах. Сравнительный подход отражает ту стоимость объекта, которая сложилась на открытом рынке на дату оценки, доходный подход отражает стоимость недвижимости исходя из сложившихся на дату оценки ставок аренды на аналогичные объекты, в связи с чем, также отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта. Затратный же подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка.

Первый момент, влияющий на выбор весов – адекватность подходов для оценки недвижимости.

Более адекватны в данном случае сравнительный подход и доходный подходы, поскольку, в отличие от затратного подхода, учитывают не только размеры и назначение объекта, но так же особенности местоположения. Кроме того, наиболее полно отражают текущую конъюнктуру рынка.

Во-вторых, для выбора весов большое значение имеет достоверность подходов. Здесь сравнительный и доходный подходы также лидируют, поскольку используют объективные данные о сделках (предложениях) на рынке недвижимости с аналогичными объектами, а различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами учитываются с помощью корректировок. В рамках настоящего Отчета стоительный объем для объекта по адресу г.Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5, при использовании затратного подхода, определялся Оценщиком на основе данных кадастрового паспорта (см. раздел «9.3.2. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки»), что дает погрешность в расчетах.

Таким образом, учитывая вышесказанное, результат, полученный в рамках затратного подхода для объектов недвижимости в согласовании не участвовал, сравнительному и доходному подходам были присвоены равные веса.

1. Доходный подход – 0,5;
2. Затратный подход – 0,0;
3. Сравнительный – 0,5.

Для объектов движимого имущества, результат, полученный в рамках затратного подхода в согласовании также не участвовал, сравнительному подходу был присвоен максимальный вес.

1. Доходный подход – 0,0;
2. Затратный подход – 0,0;
3. Сравнительный – 1,0.

Результаты применения подходов, удельные веса и итоговая величина рыночной стоимости приведены в таблице.

Согласование результатов (объекты недвижимого имущества)

Таблица 63

№ п/п	Наименование, характеристика, адрес объекта	Площадь, кв м	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Здание по адресу: г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5, кадастровый номер 77:01:0005010:1043	1000,0	122 128 990	127 199 676	125 721 247	126 460 461	126 460 500
2	Нежилое помещение № 4, расположенное в доме по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7, кадастровый номер 48:20:0013101:577	295,4	Не применялся	10 742 743	9 500 059	10 121 401	10 121 400
3	Нежилое помещение № 3, расположенное в доме по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д.25/7, кадастровый номер 48:20:0013101:579	131,1	Не применялся	5 239 212	4 216 174	4 727 693	4 727 700
4	Нежилое помещение, расположенное в доме по адресу: г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1, кадастровый номер 64:48:020623:347	100,2	Не применялся	3 256 408	3 087 113	3 171 761	3 171 800

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества на дату оценки составляет 144 481 400 (Сто сорок четыре миллиона четыреста восемьдесят одна тысяча четыреста) рублей в соответствии с рыночными условиями.

Согласование результатов (объекты движимого имущества)

Таблица 64

№ п/п	Наименование имущества	Балансовая стоимость, руб.	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости, руб (округленно)
1	Автомобиль Land Rover Range Rover, 2015 г. в., VIN: SALGA2HFXFA236831	6 828 363,00	5 081 600	4 124 970	Не применялся	4 124 970	4 125 000
2	Автомобиль KIA CERATO, 2009 г. в., VIN: KNAFU411BA5133907	Не учтен на балансе	Не применялся	439 214	Не применялся	439 214	439 200
3	Автомобиль FORD ФОРД "ФОКУС", 2012 г. в., VIN: X9FKXXEVBKCS64410	Не учтен на балансе	Не применялся	451 610	Не применялся	451 610	451 600
4	Автомобиль ПЕЖО 308, 2008 г. в., VIN: VF34C5FWF55326318	Не учтен на балансе	Не применялся	333 618	Не применялся	333 618	333 600

Рыночная стоимость объектов движимого имущества на дату оценки составляет 5 349 400 (Пять миллионов триста сорок девять тысяч четыреста) рублей в соответствии с рыночными условиями.

18. Заявление о проведенной оценке (сертификат качества)

Мы, оценщики, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

- Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиками проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиками с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиками предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщиков.
- В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщики не состоят в родстве, не имеют никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.
- В отношении объекта оценки Оценщики не имеют вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщики не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщиков.
- Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщиков, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
- Оплата услуг Оценщиков не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.
- Исполнитель по договору №2017-2806/60 от 21 июля 2017 г. (юридическое лицо, с которым Оценщики заключили договор) не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.
- Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития РФ.
- В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщикам существенной профессиональной помощи.
- Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Оценщики, выполнявшие настоящую оценку:

Семизаров Алексей Евгеньевич, имеющий диплом о профессиональной переподготовке по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (ПП №983141 от 26.05.2006г.); являющийся действительным членом саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» (рег. №0606). Оценщик застраховал ответственность при осуществлении оценочной деятельности в СПАО «Ингосстрах» (страховой полис №433-566-057424/16, срок действия: 28.09.16г.- 27.09.17г.)

Семизаров Алексей Евгеньевич



19. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297, №298, №299 от 20.05.2015г.
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014г.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015г.
6. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016г.
7. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л. и др. Оценка недвижимости. Учебное издание; - М.: Финансы и статистика, 2002 г.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости, Рутгайзер В.М., Белокрыс А.М., Склярова Е.М. и др. - М.: Дело, 1998 г.
9. Дж.Фридман, Ник. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1995.-462 с.
10. Бирман Г., Шмидт С. Экономический анализ инвестиционных проектов / Под ред. Л.П. Белых. - М.: Банки и биржи, ЮНИТИ, 1997г.
11. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М.: Дело Лтд, 1994г.
12. Е.И. Тарасевич. Финансирование инвестиций в недвижимость. - СПбГТУ, 1996г.
13. С.П. Коростелев. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская деловая литература, 1998.-224 с.
14. «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2016г.
15. СРД 20, 2017. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, 2017г.
16. Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». – М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2014.
17. Бюллетень RWAY 267, июнь 2017.
18. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ №94, №99. Общеэкономическая информация, полученная из периодических изданий, специализированных аналитических обзоров.
Данные из сети Интернет.

20. Перечень документов, используемых оценщиком

- Данные Заказчика
- Копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на оцениваемые объекты.
- Копии выписок из ЕГРН на оцениваемые объекты.
- Копии кадастровых паспортов на объекты недвижимости.
- Копии технических паспортов на объекты недвижимости.
- Копии ПТС и СТС на транспортные средства.

21. Приложение

№	Название
21.1	Распечатки используемой информации
21.2.	Документы Заказчика
21.3.	Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЕ 21.1
Распечатки используемой информации

**Скриншоты объявлений о продаже недвижимого имущества
г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, строен. 5**

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 15.05.17 / 19.05.17	Район/Метро: Спортивная
Вид операции: Продажа	Линия метро: Сокольническая
Назначение: Здание/ОСЗ	Улица: Усачева ул.
Тип объекта:	Дом/корп./стр.: 62 / стр2 /
Эт./эт-сть:	Время/способ:
Общая пл.: 297,8	Цена 1 кв.м, руб.: 189 993
Пл. зем. учка:	Цена, руб.: 56 579 822
Кол-во тел.:	Статус продавца: АН без комиссии
Кл. помещения: В	Комиссия с клиента: Нет
Вид договора:	Премия для АН: Неизвестно
Дата освобождения:	Источник: JCat.ru
Телефоны: 8(903)778-0876, 8(968)771	Фирма:
Статус заявки:	Экспозиция заявки: 5 дней
GUID лота: EF8AA9C2DB254FE9B9BD760B66AB5AC8	Посл.отправка

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
19.05.17	56 579 808	189 993	JCat.ru
18.05.17	56 579 808	189 993	JCat.ru
17.05.17	56 579 808	189 993	JCat.ru

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Алла: Продаю здание 297,8 кв. м. Удобное расположение в ЦАО, р-н Хамовники, м. Спортивная, 4 мин. пешком, Варшавское шоссе, административное здание, 1930 год постройки. Класс В. Общая этажность здания - 2.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта: <http://www.7788.ru/realty/708/701698/>

Отметить | Объект | Карта | Печать | Предыдущая | Следующая | Закрыть

www.cian.ru/city/commercial/132607006/

Показать на карте

Чкаловская, 13 мин. пешком

318 600 000 руб.
200 000 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон | В избранное

Об объекте

Площадь: 1 593 м²
Этаж: 1 из 2
Высота потолков: 3 м
Доступ: пропускная система

Бизнес-центр «в Костомаровском переулке, 11с1»

Год постройки: 2000
Класс: В
Общая площадь: 1 590 м²
Участок: 0,08 га
Категория: действующий
Вентиляция: приточная
Кондиционирование: центральное
Система пожаротушения: спринклерная

Специальное предложение по цене! Местоположение здания: Здание располагается в ЦАО, район с Садовым кольцом. Дополнительная информация: Можно надстроить еще 2 этажа. На территории выполнено ландшафтный дизайн. В 2012 году выполнено обновление фасада и кровли. 100 линий Констар, 2 МГТС.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел | +7 926 917-76-27 | [Пожалуйста, свяжитесь, это не объявление на Циан](#)

Отправить заявку

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
Экспорт | Поделиться | Распечатать

ЦИАН ID 380137

chro.renthow.ru/estate/office/salut_bc_17387/

[ЮАО \(на фото-заказе\)](#)
[ЮАО \(на фото-заказе\)](#)
[ЮАО \(на фото-заказе\)](#)

НАВЕРХ

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Расположение между Бульварным и Третьим Транспортным Кольцом
- 3-5 минут пешком от станций метро «Менделеевская», «Новослободская»
- Удобный доступ на машине

Описание объекта

- Отдельно стоящее здание
- 5 этажей, общая площадь – 9 072 кв. м
- Общая арендная площадь – 7 650 кв. м
- Высота потолков: 2,5 - 3 м
- Центральное кондиционирование
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Опτικο-волоконная связь – 2 провайдера (COMITEN, ИТС, ВымпелКом)
- 2 лифта
- Современные инженерные системы
- Круглосуточная охрана, система контроля доступа
- Система пожарной безопасности



Парковка

- Назначенная охраняемая парковка на 45 машино-мест

Коммерческие условия

- Цена продажи: 1,9 млрд. руб.

[Версия для печати](#) [ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

chro.renthow.ru/estate/office/samelechny_2ml_per_3_3fl_1_16741/

АРЕНДА ОФИСОВ ПО ОКРУГАМ

[ЦАО \(акция Москва\)](#)
[САО \(на фото-заказе\)](#)
[САО \(на фото-заказе\)](#)
[САО \(на фото-заказе\)](#)
[ЮАО \(на фото-заказе\)](#)
[ЮАО \(на фото-заказе\)](#)
[ЮАО \(на фото-заказе\)](#)
[ЮАО \(на фото-заказе\)](#)

НАВЕРХ

Класс: В
Аренда, Продажа
Доступность
Самоукомплектованный 2-й этаж, 3-й этаж

Тип помещения: офисные помещения
Общая арендная площадь: 473,53 м²
Площадь в аренду: 473,50 м²
Арендная ставка: 45 000 руб./м²/год
Площадь на продажу: 473,50 м²
Цена продажи: 200 633,57/м²

Местоположение

- Расположение рядом с Садовым кольцом
- 5 минут пешком от станции метро «Достоевская», 15 минут пешком от станций метро «Цветной бульвар» и «Новослободская»
- Первая линия домов
- Удобный доступ на машине

Описание объекта

- 2 этажа + подвал, общая площадь – 473,5 кв. м
- Кабинетная планировка
- Высота потолков – 3,05 - 3,4 м
- Система вентиляции и кондиционирования воздуха
- Современные инженерные системы
- Опτικο-волоконная связь
- Электрическая мощность – 95 кВт
- Круглосуточная охрана
- Два отдельных входа

Парковка

- Назначенная парковка

Коммерческие условия

- Арендная ставка включает НДС
- Цена продажи: 95 000 000 руб., включая НДС

Готовность

- Помещения готовы для въезда

В избранное

Виктория Задорина
+7 (499) 350-18-66
[написать](#)

Мариянна Бичюва
+7 (499) 404-07-32
[написать](#)

Заказать звонок

Заявка на просмотр

Ваше имя*

Телефон*

Эл. почта*

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

[Версия для печати](#)

г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

LLC Strategiya rosta (RU) | www.beboss.ru/ln/lipetsk/2448971

БИБОСС Войти Добавить объявление

Оптовые предложения
Инвестпроекты
Как начать бизнес
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

МИР МЕНЯ УВИДИТ
Зарабатывайте на размещении SMART-панелей в своем городе!

БУМАЖИКИ
Франшиза магазинов уникальных вязаных кукол ручной работы. Собственное производство!
[Реклама здесь](#)

Продажа помещения свободного назначения, 115 м², ул Вершишева 14

Площадь: 115 м²
Цена продажи: 4 900 000 руб.
Цена: 42 609 руб./м²

ул Вершишева, 14, Липецк, Россия



Контактные данные
+7 (920) 54X-XXXX
[Показать телефон](#)

Описание объекта

Продается помещение свободного назначения с арендаторами !!!В помещении в данное время функционирует Соляная пещера. Расположено напротив школы №49,10 м-район ул. Вершишева. Хороший ремонт. Раздельные 6 комнат, + санузел, + душевая кабина. В трех комнатах, отдельная подводка канализации и хол., гор. воды, + счетчики. Новая эл. проводка, большое количество розеток по периметру каждой комнаты. Имеются два раздельных входа. Одна часть 55м2,состоящая из 2 комнат и другая 80м2.,состоящая из 3 комнат+ санузел, душ, помимо входа с улицы, между собой эти два помещения соединены дверью внутр.Возможен торг.

LLC Strategiya rosta (RU) | www.beboss.ru/ln/lipetsk/2318190

БИБОСС Войти Добавить объявление

Коммерческая недвижимость
Франшизы
Готовый бизнес
Оптовые предложения
Инвестпроекты
Как начать бизнес
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

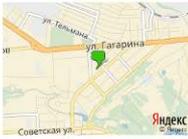
МИР МЕНЯ УВИДИТ
Зарабатывайте на размещении SMART-панелей в своем городе!

БУМАЖИКИ
Франшиза магазинов уникальных вязаных кукол ручной работы. Собственное производство!
[Реклама здесь](#)

Продажа помещения свободного назначения, 148 м², ул Плеханова 35а

Площадь: 148 м²
Цена продажи: 6 660 000 руб.
Цена: 45 000 руб./м²

ул Плеханова, 35а, Липецк, Россия



Контактные данные
+7 (915) 85X-XXXX
[Показать телефон](#)

Описание объекта

Продам нежилое помещение площадью 148,0 кв.м с возможным использованием под любой вид коммерческой деятельности. В помещении большие светлые окна и отдельный вход, цокольный этаж.

Похожие объекты



www.bebocss.ru/ln/lipetsk/1541478

БИБОСС Войти Добавить объявление

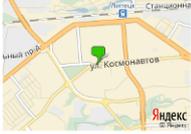
Коммерческая недвижимость в Липецке — Продажа офисов —

ПРОДАЖА Обновлено 3.07.2017, 15:16, ID: 1541478

Продажа помещения свободного назначения, 110 м², космонавтов

Площадь: 110 м²
 Цена продажи: 4 999 000 руб.
 Цена: 45 446 руб./м²

космонавтов, Липецк, Россия



Контактные данные
 +7 (904) 69XXXXX
 Показать телефон

Описание объекта

Нежилое помещение площадью 110 кв.м. под офис или магазин, расположенное на второй линии от улицы Космонавтов на 12 мкр-оне (район рынка 9 мк-на), рядом остановка 12 мкр., большой жилой массив. Помещение расположено в жилом доме, на уровне первого этажа, 2-е лоджии, хорошая отделка, возможно раскочка платежей, ипотека. ЕСТЬ ДОЛГОСРОЧНЫЕ АРЕНДАТОРЫ. РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ СКИДКА! Продажа от собственника

www.avito.ru/lipetsk/kommercheskaya_nezhilimoykommercheskoy_naznacheniya_1043_m2_1092622286

Помещение нежилого назначения, 104,3 ... 5 215 000 Р Антон 8 909 218-85-10 Написать сообщение



Площадь: 116 м²

Адрес: Липецк, р-н Советский, ул. Замятина Е.И. Д4 Скрыть карту



Ремонт сделан. Продаётся с арендатором.
 Реальный торг уместен.

Пожаловаться

г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

Коммерческая недвижимость в Саратове — Продажа офисов —

ПРОДАЖА Обновлено 8.06.2017, 17:52, ID: 2375946

Продажа помещения свободного назначения, 96 м², ул Ленинградская

Площадь: 96 м²
Цена продажи: 2 990 000 руб.
Цена: 31 146 руб./м²

ул Ленинградская, Саратов, Россия

Контактные данные
+7 (837) 81X-XXXX
Показать телефон

Описание объекта
Предлагаем к продаже нежилое помещение в Заводском районе гор. Саратова. В помещении выполнен ремонт. 5 комнаты, сан. узел, холл. Установлены приборы учета. Интернет, вентиляция, отдельный вход. В помещении есть арендаторы со стабильной арендной платой. Возможна продажа с арендаторами. Подробности по телефону. Так же возможна продажа с соседним помещением с отдельным входом площадью 29 квадратных метров. Возможно объединение. Второе помещение так же с арендаторами.

Похожие объекты

Мир Меня Увидит
Зарабатывайте на размещении SMART-панелей в своем городе!

Бумажки
Франшиза магазинов уникальных вязаных кукол ручной работы. Собственное производство!

Коммерческая недвижимость в Саратове — Продажа офисов —

ПРОДАЖА Обновлено 14.06.2017, 6:48, ID: 2382810

Продажа офиса, 130 м², Им Орджоникидзе Г.К 13/6

Площадь: 130 м²
Цена продажи: 4 600 000 руб.
Цена: 35 385 руб./м²

Им Орджоникидзе Г.К, 13/6, Саратов, Россия

Контактные данные
+7 (837) 22X-XXXX
Показать телефон

Описание объекта
Продается нежилое помещение на 1-ом этаже в большом новом микрорайоне Заводского района. Ориентир-Прокуратура Зав. района, МРЭО ГИБДД. Все первые этажи данного комплекса активно используются как торгово-офисные. У входа большая парковка. Общая площадь 130 кв.м. Свободная планировка, два входа на две стороны. Высокие потолки.

Похожие объекты

Мир Меня Увидит
Зарабатывайте на размещении SMART-панелей в своем городе!

Бумажки
Франшиза магазинов уникальных вязаных кукол ручной работы. Собственное производство!

офис
Саратовская область, Саратов, район Заводской, ул. Орджоникидзе, 2Г [Показать на карте](#)

5 800 000 руб.
36 250 руб./за м² продажа

[Следить за изменением цены](#) [+7 908 558-55-66, +7 927 277-78-50](#) [В избранное](#)

Покупателям, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН!

Об объекте

Площадь:	160 м ²
Этаж:	1 из 5
Высота потолков:	2,80 м
Помещение:	звонит
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	свободный
Парковка:	наземная
Количество мест:	4
Стоимость:	40 000 руб./мес
Дата освобождения:	15.09.2017

О здании

Тип здания:	офисно-жилой комплекс
Класс:	В
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Кондиционирование:	местное
Отопление:	автономное
Система пожаротушения:	гидрантная

Продам офисное помещение, ул. Орджоникидзе, 2Г, МКР САЗ, 1/5-ти этажного кирпичного дома. Общая площадь 160 кв. м., рабочая площадь 109 кв. м. - 6 кабинетов (23*23*22*20*12*9), изолированные, 2 сту, коридорно-кабинетная система, стандартный офисный ремонт. Офис сдается в аренду постоянным арендатором-Управляющей-компанией. Отдельный вход, парковка. Ипотека, чистая продажа.




www.beboss.ru/ln/sar/2374119

БИБОСС [Войти](#) [Добавить объявление](#)

Коммерческая недвижимость в Саратове — Продажа офисов — [Скачать в PDF](#) [Показать фото](#)

ПРОДАЖА Обновлено 11.06.2017, 1:18, ID: 2374119

Продажа помещения свободного назначения, 124 м², ул. Ленинградская 15

Площадь: 124 м²
Цена продажи: 5 800 000 руб.
Цена: 30 646 руб./м²

ул. Ленинградская, 15, Саратов, Россия



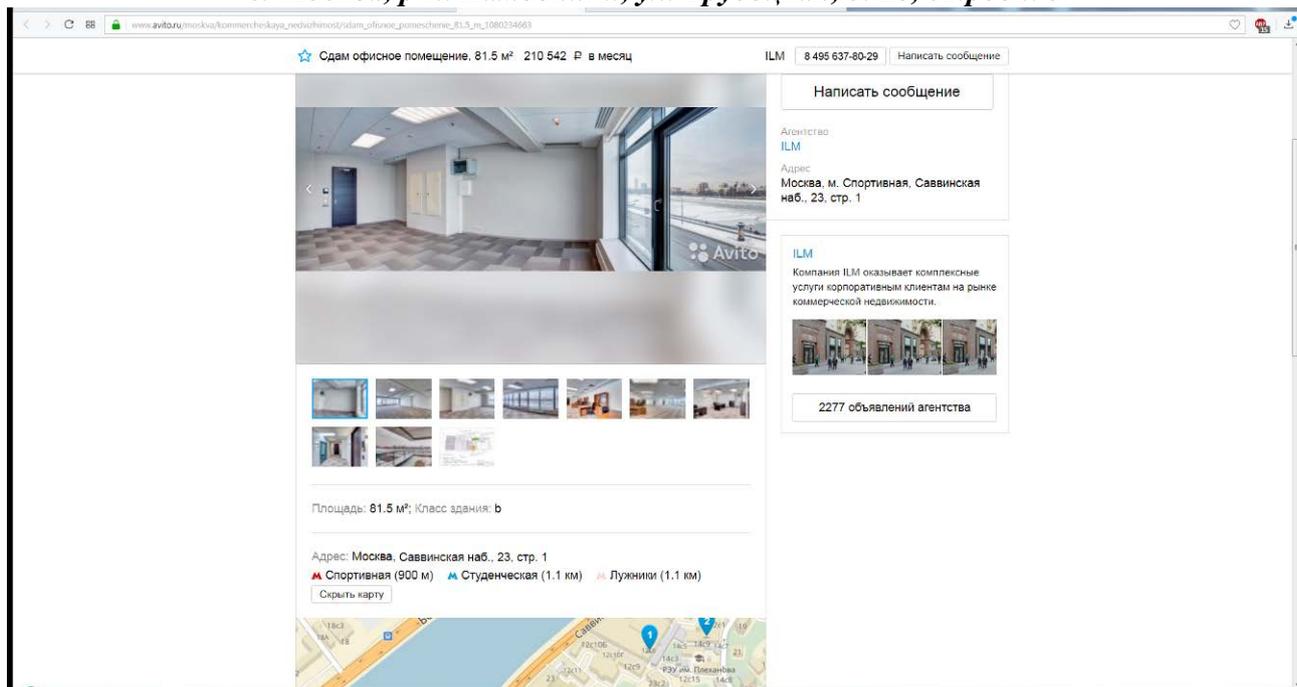

Контактные данные
+7 (802) 04XXXXX
[Показать телефон](#)

Описание объекта

Продается нежилое помещение в цокольном этаже нового многоквартирного дома (имеются арендаторы). Помещение состоит из 3-х залов: 29; 55,6; 24,7 кв.м., подсобного помещения 9 кв.м. с туалетом и душем, имеет два входа, погружночно-разгрузочное окно.

Похожие объекты

Скриншоты объявлений об аренде недвижимого имущества г. Москва, р-н. Хамовники, ул. Трубецкая, д. 28, стрен. 5



Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.: 30.05.17 / 23.06.17	Район/Метро: Бауманская
Вид операции: Сдаю	Левая метро: Арбатско-Покровская
Назначение: Офис	Улица: Красносельская Нижняя ул.
Тип объекта:	Дом/корп./стр.: 35 / /
Эт./Эт-сть: 1 / 8	Время/способ: /
Общая пл.: 56,6	Цена 1 кв.м, руб.: 37 000 в год
Пл. зем. учка:	Цена, руб.: 174 517 в месяц
Кол-во тел.:	Статус продавца: АН без комиссии
Кл. помещения: В	Комиссия с клиента: Нет
Вид договора:	Премия для АН: Неизвестно
Дата освоб-ния:	Источник: JCat.ru
Телефоны: 8(495)241-8917	Фирма:
Статус заявки:	Экспозиция заявки: 25 дней
GUID лота: ED43645B3EF343C390BCEDFB3024E7BD	Посл.отправка:

Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник
23.06.17	174 517	37 000	JCat.ru
22.06.17	174 517	37 000	JCat.ru
21.06.17	174 517	37 000	JCat.ru

Контактное лицо: Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Отдел продаж: Помещение свободного назначения. 1-й этаж в БЦ Manhattan класса В+ в составе комплекса "ТiVeCa Apartments". Отдельный вход с улицы. Высокая деловая активность района. Интенсивный пешеходный и

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта: <http://www.bc-manhattan.ru>

Просмотр информации о нежилом помещении

Дата появ./обн.:	04.04.17 / 17.05.17	Район/Метро:	Бауманская																
Вид операции:	Сдаю	Линия метро:	Арбатско-Покровская																
Назначение:	Офис	Улица:	Бауманская ул.																
Тип объекта:	Бизнес-центр	Дом/корп./стр.:	7 / /																
Эт./эт-сть:	2 /	Время/способ:	5 / П																
Общая пл.:	50	Цена 1 кв.м, руб.:	31 200 в год																
Пл. зем. учка:		Цена, руб.	130 000 в месяц																
Кол-во тел.:		Статус продавца:	Собственник																
Кл. помещения:	В	Комиссия с клиента:	Нет																
Вид договора:	ПА - Пр. аренда	Премия для АН:	Да																
Дата освоб.ния:		Источник:	Прозвон																
Телефоны:	8(985)147-5444	Фирма:	ПАЛАР																
Статус заявки:	П - Продана/Сдана	Экспозиция заявки: 44 дней Посл.отправка																	
GUID лота:	F065D8F6864B4B6790B8DFF41E345887	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Дата</th> <th>Цена</th> <th>Цена 1 кв.м</th> <th>Источник</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17.05.17</td> <td>130 000</td> <td>31 200</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>10.04.17</td> <td>130 000</td> <td>31 200</td> <td>Прозвон</td> </tr> <tr> <td>04.04.17</td> <td>130 000</td> <td>31 200</td> <td>Прозвон</td> </tr> </tbody> </table>		Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник	17.05.17	130 000	31 200	Прозвон	10.04.17	130 000	31 200	Прозвон	04.04.17	130 000	31 200	Прозвон
Дата	Цена	Цена 1 кв.м	Источник																
17.05.17	130 000	31 200	Прозвон																
10.04.17	130 000	31 200	Прозвон																
04.04.17	130 000	31 200	Прозвон																

Контактное лицо: Павел Комментарий: **ПОЖАЛОВАТЬСЯ НА ОБЪЕКТ**

Под офис, БЦ кл."В+", смешан. планир., дизайнерск. ремонт, тел., интернет, охрана, парковка.

Вы еще не добавляли свой комментарий к данному лоту

URL объекта:

Отметить Объект Карта Печать Предыдущая Следующая Закрыть

www.domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще Дать объявление Войти

Недвижимость в аренду > Москва > Хамовники > Киевская > Номер в каталоге: 184310532

35 000 РУБ. Офис в аренду
Без комиссии
первый Труженников пер, 12С2, Хамовники, Москва
Киевская 780 м



1 из 8

Связаться с владельцем 8 495 134-77-48

Офисное помещение, 14 м² в Хамовниках

Лот №: 31-01479. Вашему вниманию предлагается офисное помещение 14 кв.м. в бизнес-центре класса B+ на 1-м Труженниковом переулке, дом 12, стр.2. Расположено на 4-ом этаже в полностью рабочем состоянии, на стенах обои под окраску, на полу кафельная плитка и кварцевое покрытие, потолок армстронг, установлены сплит-системы. Здание 8-этажное, в отличном состоянии, доступ круглосуточный 7 дней в неделю, охрана, подземная парковка, наземная гостевая парковка.

в избранное Получить похожие объявления

Компания: **Агентство недвижимости "Фридом"**

Агентство отмечено «Знаком качества» Domofond.ru ?
 Размещает объявления: 4 года 6 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 220
 Открыть другие объекты в аренду: 10
 Всего за 3 месяца: 98

Показать номер Написать владельцу объявления

г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Офис
ул. Л.Толстого, д. 9
Бирюкова Христина Викторовна +7 (903) 643-98-31



150 000 ₪
за месяц/м²

В избранное

Площадь, м² 280,0 (общая)

Купите Volkswagen Polo в Разные варианты до 85 000₽ У официального дилера! Компания авто на Ессене 16!

RAVON NEXIA R3 от 449 000 р.
Скидки до 350 000 р. Аксессуары от 4,5%! Оплата proceed!

RAVON NEXIA R3 от 279 000 р.
Распродажа авто 2016! Скидки до 250 000 р. Аксессуары от 4,5%!

Новые объявления



3 комн. квартира,
г. Елец, Зында, ул.
Черокиманова,
д. 16
62 м² 40 / 9
1 980 000 ₪

Контакты

Бирюкова Христина Викторовна
+7 (903) 643-98-31 [Показать](#)
[Написать продавцу](#)
Обновлено 18 мая 2017
Источник данных

Описание

Сдается помещения общей площадью 280 кв. м, 1-й этаж, угол ул. Горького и ул. Толстого. Возможное использование: офис, медицинский центр, стоматология и т. п. Отличный автомобильный и пешеходный трафик.

Инфраструктура района

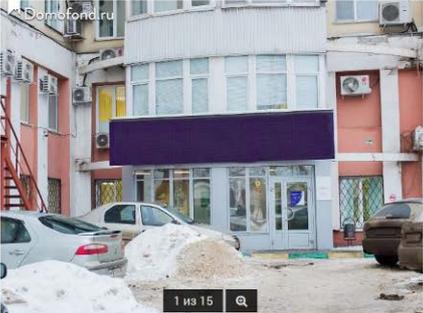
Данные предоставлены 2ГИС

Кинотеатр 1	Парк 2
Детский сад 17	Парковка 10

Domofond.ru
Продажа Аренда Новостройки Еще... Дать объявление Войти

Недвижимость в аренду > Липецкая область > Липецк > Правобережный > Номер в каталоге: 177278736 < К результатам поиска Следующее >

327 600 РУБ. Офис в аренду
Без комиссии
ул. Казиева, 16, Правобережный, Липецк, Липецкая область
Правобережный



В избранное
Получать похожие объявления

Компания
Собственник
Размещает объявления: 4 года 1 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 0

[Показать номер](#)

[Написать владельцу объявления](#)

Связаться с владельцем 8 910 350-53-60

Офисное помещение, 504 м²

Сдается офис 504 кв. м, с отдельным входом, кабинетами, залом для переговоров, столовой, с/у, подсобная помещения. Все кабинеты оснащены кондиционерами. Отопление центральное, электроснабжение, водоснабжение, канализация. Офис в отличном состоянии и не требует дополнительных вложений. Центр города Удобная транспортная развязка, имеется парковка.

БИБОСС

Войти | Добавить объявление

Оптимальные предложения
Инвестпроекты
Как начать бизнес
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

Аренда офиса, 116 м², ул Валентины Терешковой 30

Площадь: 116 м²
Цена аренды: 58 000 руб./мес
Цена: 500 руб./м²/мес

ул Валентины Терешковой, 30, Липецк, Россия

Контактные данные
+7 (950) 80X-XXXX
Показать телефон

Описание объекта
Сдается нежилое с двумя отдельными входами угловое. Камеры по периметру, видеодомофон, кондиционеры, серверная стойка. С выходом в каждой комнате - сеть рабочих! На окнах решетки. Потолки 5,2 метра. Есть мебель. В общем заходи и работай!

БИБОСС

Войти | Добавить объявление

Коммерческая недвижимость

Франшизы
Готовый бизнес
Оптимальные предложения
Инвестпроекты
Как начать бизнес
Бизнес-идеи
Бизнес-планы

Коммерческая недвижимость в Липецке — Аренда офисов —

Скачать в PDF | Показать карту

Аренда помещения свободного назначения, 239 м², ул Космонавтов 92

Площадь: 239 м²
Цена аренды: 138 794 руб./мес
Цена: 581 руб./м²/мес

ул Космонавтов, 92, Липецк, Россия

Контактные данные
+7 (474) 23X-XXXX
Показать телефон

Описание объекта
ПАО Сбербанк сдает в аренду помещения 239,3 кв.м. по цене 580 руб./кв.м. и 254,7 кв.м. по цене 500 руб./кв.м. по адресу г.Липецк, ул.Космонавтов, д.92

Похожие объекты

г. Саратов, ул. Огородная, д. 142, литер А 1

www.domofond.ru/kommercheskayaredizhiznost-v-arendu-saratov-153779528

Domofond.ru Продажа Аренда Новостройки Еще Дать объявление Войти

Недвижимость в аренду > Саратовская область > Саратов > Заводской > Номер в каталоге: 153779528 < К результатам поиска > Следующее >

10 000 РУБ. **Офис в аренду**
Без комиссии

ул. Им. Орджоникидзе Г.К., 13/1, Заводской, Саратов, Саратовская область
Заводской

В избранное
Получать похожие объявления

Собственник: ?
Мария
Размещает объявления: 4 года 7 мес.
Открыть другие объекты в аренду: 1
Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

1 из 2

Связаться с владельцем 8 937 225 88 23

Офисное помещение, 20 м²

Сдается в аренду часть помещения: отдельная комната 20 кв. м. Полностью оборудованная для работы: 6 комплектов столов, шкафы для одежды, для документов, кондиционер, кулер, оборудованная кухня. Телефон, интернет. Возможно размещение рекламы на фасаде.

www.avto.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_ofisa_ordzhonikidze_g_k_135_1089217792

Аренда офиса Орджоникидзе Г К 13/5 40 000 Р в месяц Татьяна 8 960 358-10-71 Написать сообщение

Площадь: 79.9 м²

Адрес: Саратов, р-н Заводской, ул. Им Орджоникидзе Г.К., 13/5
Скрыть карту

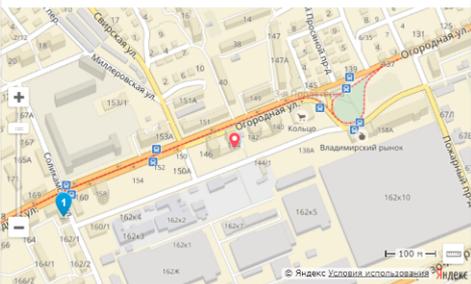


ПРЯМАЯ АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается в аренду офисное помещение 79,9 кв м на 1 этаже на длительный срок! С МЕБЕЛЬЮ! Офисе интернет телефон! Коммунальные платежи в стоимость не включены, оплачиваются дополнительно! Офис имеет отдельный вход, метал. дверь, решетки на окнах, кухня, два санузла!

www.avito.ru/saratov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_68.5_m_1040484838

★ **Офисное помещение, 68.5 м² 6 500 Р в месяц** Станислав 8 903 328-44-91 [Написать сообщение](#)

Адрес: Саратов, р-н Заводской, ул Огородная, 144 [Скрыть карту](#)



Офисное, складское, торговое помещение с качественным ремонтом в цокольном этаже в районе рынка "Кольцо" в новых домах. Сделан качественный ремонт 15 Кв электричество Вода. Туалет. Решетки на окнах, пожарная сигнализация.

3 комнаты общая площадь 68.5 м2
 Можно по комнатам
 1: 19.7 - 8000 + коммуналка ;
 2: 15.9 - 6500 + коммуналка ;
 3: 30.9 - 13000 + коммуналка;
 Если возьмете все помещение отдам за 20 000/мес + коммуналка.

[В](#) [O](#) [f](#) [G+](#) [T](#) [B](#) [E](#)

[Пожалуйста](#)

Похожие объявления

saratov.baranla.net/reality/210/8576272.html

Баранла нет в Саратове [выбрать город](#)

Саратов Саратовская область Все Россия

Поиск: [куплю / продам](#) [найти](#)

искать в этом разделе [+](#) [подать объявление](#)

Логин: [Войти как партнер](#)
 Пароль: [Войти](#)
 Запомнить мои здесь
[На личный кабинет](#)
[Хочу стать пользователем](#)

Недвижимость — Длительная аренда — Аренда коммерческой недвижимости

Сдам: Помещение под БАНК,САЛОН,ОФИС - 217 м.кв в Саратове

Стоимость 108000 руб. \$ 1911.84 € 1559.57

Общая площадь: 217 кв.м.
 Район, адрес: Пявкама 3

Сдается помещение в Заводском районе ЖК Авиатор ул. Пявкама / ул. Трянина

1 этаж 10 кирпичного нового дома, с отделкой
 4 своих отдельных входов (вход с улицы и со двора), 3 санузла, пожарная и охранная сигнализация (ГБП), мощность до 30 кВт.
 Общая площадь: 217 м.кв., 5 залов: 80 + 47 м.кв. + 20 м.кв. + 43 м.кв. + 22 м.кв.
 Сдается на длительный срок.

=====

ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ !!! Без комиссии !!!

=====

КЛЮЧИ НА РУКАХ. ПОКАЗ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ !!!

=====

Располагается в начале активно развивающегося района, на уютной центральной улице жилого комплекса "Авиатор"

Отлично подходит под продукты, алкогольную продукцию, бытовую химию, офис, банк и т.д.

Около дома находится автозаправка и асфальтированная дорога, парковочное и проездное месторасположение, дальше уже строятся новые большой жилой комплекс.

Там же есть помещения общей площадью: 152 м.кв. и 66 м.кв. или можно как одно, общей площадью: 217 м.кв.

Обращаться по телефонам: 9-00 до 20-00
 49-76-49 или 71-28-29



Скриншоты объявлений о продаже объектов движимого имущества Land Rover Range Rover

auto.ru Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отзывы Дилерам Продать Войти

Land Rover Range Rover IV Внедорожник 5 дв. 3.0 AT Ваш регион определен верно? Да Нет Рязань + 200 км Избранное Поиск Сравнение

Объявление Характеристики Отзывы Статистика цен Видео

Продажа Land Rover Range Rover IV в Москве

4 200 000 ₽ Нижняя средняя цена на 17%

Рольф Ясенов BlueFish Москва, МКАД, 39-й километр, вл7 279 автомобилей в наличии +7 495 233-87-38 с 09:00 до 21:00

Год выпуска: 2015
 Пробег: 51 801 км
 Кузов: Внедорожник 5 дв.
 Цвет: Белый
 Двигатель: 3.0 л / 340 л.с. / Бензин
 Коробка: Автоматическая
 Привод: Полный
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владельцы: 1 владделец
 Таможен: Растаможен
 VIN: SALGAZVF*FA****77
 Автокод: Без ограничений



Характеристики модели в каталоге

3.9% Кредит на это авто! Ставка по кредиту от 3.9% Банк-партнер: ПАО «Сбербанк России»

Отзывы о модели 4.6

Как бы есть, но его как бы нет (из миф) Вячеслав Рязань

Спецпредложения авто с пробегом в Москве + 200 км

Range Rover II Рестайлинг (958), 2016, 15 323 км 4 600 000 ₽

Land Rover Range Rover IV, 2013, 119 000 км 3 650 000 ₽

auto.ru/cars/used/sale/land_rover/range_rover/1051677088-4475c7

Land Rover Range Rover в Москве

5 250 000 ₽ +7 915 151-83-55 с 09:00 до 21:00

Год выпуска: 2015
 Пробег: 12 700 км
 Кузов: Внедорожник 5 дв.
 Цвет: Черный
 Двигатель: 3.0 л / 340 л.с. / Бензин
 Коробка: Автоматическая
 Привод: Полный
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владельцы: 1 владделец
 ПТС: Оригинал
 Владение: 2 года и 2 месяца
 Таможен: Растаможен
 Гарантия: До июня 2020



Характеристики модели в каталоге

3.9% Кредит на это авто! Ставка по кредиту от 3.9% Банк-партнер: ПАО «Сбербанк России»

Отзывы о модели 4.8

Как бы есть, но его как бы нет (из миф) Вячеслав Рязань

Отличная машина, но есть несколько НО
 Один "трюк":
 #АВТОБЕДРО
 Реальная проблема

Все отзывы

Запчасти для этого авто

Шины от 5 190 ₽

Комментарий продавца

Автомобиль практически новый, прошел одно ТО. Сигнализация Цезарь-сателлит, антигравийная пленка, гаражное хранение - паркинг. Срочно

Комплектация

Безопасность	Мультимедиа
Антиблокировочная система (ABS)	Розетка 12V
Подушки безопасности оконные (шторки)	Штатная аудиоподготовка
Подушка безопасности водителя	Штатная аудиосистема с CD
Подушка безопасности пассажира	AUX
Подушки безопасности боковые задние	Bluetooth
Подушки безопасности боковые передние	Штатная навигационная система
Система контроля слепых зон	USB
Система стабилизации	Салон
Система помощи при старте в гору	Кожаный салон
Крепление для детского кресла (Isofix/LATCH)	Накладки на пороги
	Электрорегулировка сидений

Спецпредложения авто с пробегом в Москве + 200 км

Range Rover II Рестайлинг (958), 2016, 15 323 км 4 600 000 ₽

Land Rover Range Rover IV, 2013, 119 000 км 3 650 000 ₽

Mercedes-Benz GLS-Klasse (X166), 2017, 1 000 км 8 450 000 ₽

Меню Купить rover - продажа X Я.ру - Видео: машины X Купить Land Rover Range X Купить Land Rover Range X Продажа авто в Рязани X

авто.ска.ру/used/sale/land_rover_range_rover/1043800226-1294

Описание Характеристики Отзывы Статистика цен Видео

Продажа Land Rover Range Rover IV в Москве

4 200 000 ₽ Наша средняя цена на 17%

№ 1043800226 2 декабря 2016 № 14435 (15 секунд)

Заказать обратный звонок

CARABTO Центр CarAuto Написать 50 автомобилей в наличии +7 495 768-80-34

Волоколамская, Москва, ул. Василия Петушкова, д. 3...

Год выпуска: 2015
 Пробег: 23 988 км
 Кузов: Внедорожник, 5 дв.
 Цвет: Черный
 Двигатель: 3.0 л / 340 л.с. / Бензин
 Коробка: Автоматическая
 Привод: Полный
 Руль: Левый
 Состояние: Не требует ремонта
 Владелец: 1 владелец
 ПТС: Оригинал
 Таможня: Расставлен
 Гарантия: До мая 2018
 VIN: SALGA2VF*FA****52



Характеристики модели в каталоге

39% Кредит на это авто!
 Ставка по кредиту от 3.9%
 Банк-партнер: ПАО «Тинькофф Банк», Лицензия В

Отзывы о модели **4.6**
 Как бы есть, но его как бы нет (из инф. Вениа Пух)
 Отличная машина, но есть несколько НО
 Один "пропущенный" АВТОВЕДРО

Комментарий продавца
 Комплектация VOGUE
 По ПТС 2015 год. Один собственник Юр. Лицо.
 Автомобиль в отличном состоянии, все оборудование, аксессуары

Спецпредложения авто с пробегом
 в Москве + 200 км

Range Rover Sport II Рестайлинг (958)
 2016, 16 323 км
 4 600 000 ₽

Land Rover Range Rover IV, 2013
 110 000 км
 3 650 000 ₽

Купить Land Rover V... Microsoft Excel - Ра... Расчеты и Опен... Range Rover [692-133-263] - Он...

rules.config.landrover.com/jd4/nv_nu/405_k172/988/n-wb/yjdemodk.html

ВЕРНУТЬСЯ НА ГЛАВНУЮ ССЫЛКА С ДИЛЕТОМ ПОДПИСАТЬСЯ

ПО ТИПУ ТОПЛИВА (КОСОИ)

3-литровый дизельный двигатель V6 с нагнетателем (249 л.с.)

- 0-100 км/ч за 6,1 секунды
- Максимальная скорость: 210 км/ч
- Уровень выбросов CO₂: 182 г/км
- Расход топлива в городском цикле: 8,1 л/100 км
- Расход топлива в загородном цикле: 6,4 л/100 км
- Комбинированный расход топлива: 6,9 л/100 км

Указанные выше цифры являются оценочными показателями производителя

Доступно для комплектаций HSE, Vogue и Vogue SE

6 352 000 р. **ВЫБРАТЬ ДВИГАТЕЛЬ**

4,4-литровый турбодизельный двигатель SDV8

- 0-100 км/ч за 6,9 секунды
- Максимальная скорость: 218 км/ч
- Уровень выбросов CO₂: 227 г/км
- Расход топлива в городском цикле: 11,5 л/100 км
- Расход топлива в загородном цикле: 7,6 л/100 км
- Комбинированный расход топлива: 8,6 л/100 км

Указанные выше цифры являются оценочными показателями производителя

Доступно для комплектаций Vogue, Vogue SE и Autobiography

7 354 000 р. **ВЫБРАТЬ ДВИГАТЕЛЬ**

3-литровый бензиновый двигатель V6 с нагнетателем

- 0-100 км/ч за 7,4 секунды
- Максимальная скорость: 209 км/ч
- Уровень выбросов CO₂: 242 г/км
- Расход топлива в городском цикле: 15,2 л/100 км
- Расход топлива в загородном цикле: 8,6 л/100 км
- Комбинированный расход топлива: 11,0 л/100 км

Указанные выше цифры являются оценочными показателями производителя

Доступно для комплектаций HSE, Vogue и Vogue SE

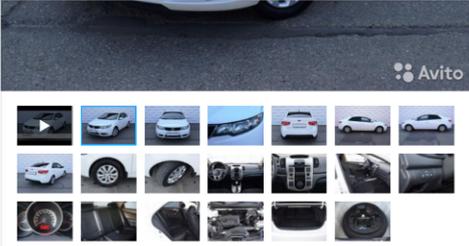
6 352 000 р. **ВЫБРАТЬ ДВИГАТЕЛЬ**

5-литровый бензиновый двигатель V8 с нагнетателем (510 л.с.)

KIA CERATO

www.avito.ru/moskva/avtomobil/kia_cerato_2009_1125932807

☆ KIA Cerato, 2009 475 000 P Favorit Motors 8 495 818-75-86 Написать сообщение



A В сервисе по проверке истории автомобилей Автотека найдена информация по VIN KNAFH221*95****54 [Проверить авто](#)

Марка: KIA	Тип двигателя: бензин
Модель: Cerato	Привод: передний
Год выпуска: 2009	Руль: левый
Пробег: 102145 км	Состояние: не битый
Тип кузова: седан	Владельцев по ПТС: 1
Цвет: белый	VIN или номер кузова: KNAFH221*95****54
Объем двигателя: 1.6 л	Мощность двигателя: 126 л.с.
Коробка передач: автомат	

Адрес: Москва, Москва, МКАД, 3-й километр, 7с1 [Посмотреть карту](#)

ЛОТ: 01026374
FAVORIT MOTORS KIA МКАД

Favorit Motors
Группа компаний FAVORIT MOTORS



611 объявлений автодилера

www.avito.ru/moskva/avtomobil/kia_cerato_2009_1203058504

☆ KIA Cerato, 2009 447 000 P Armada-motors 8 495 661-20-10 Написать сообщение



A В сервисе по проверке истории автомобилей Автотека найдена информация по VIN KNAFH221*95****94 [Проверить авто](#)

Марка: KIA	Тип двигателя: бензин
Модель: Cerato	Привод: передний
Год выпуска: 2009	Руль: левый
Пробег: 79200 км	Состояние: не битый
Тип кузова: седан	Владельцев по ПТС: 1
Цвет: белый	VIN или номер кузова: KNAFH221*95****94
Объем двигателя: 1.6 л	Мощность двигателя: 126 л.с.
Коробка передач: автомат	

Адрес: Москва, м. Улица академика Янгеля

Armada-motors
На Avito с февраля 2014

Автомобили с пробегом, гарантия качества, лучшие предложения. Отличные условия, большой выбор автомобилей. Выкуп автомобилей в Москве и МО.



253 объявления автодилера

www.avito.ru/novohopertsk/avtomobily/kia_cerato_2009_1091333786

☆ KIA Cerato, 2009 450 000 Р

8 951 553-73-63 Написать сообщение

Подтвержден На Avito с июня 2014

Адрес: Воронежская область, Новохоперск




Марка: KIA
 Модель: Cerato
 Год выпуска: 2009
 Пробег: 102000 км
 Тип кузова: седан
 Цвет: серый
 Объем двигателя: 1.6 л
 Коробка передач: автомат

Количество дверей: 4
 Тип двигателя: бензин
 Привод: передний
 Руль: левый
 Состояние: не битый
 Владельцев по ПТС: 3
 Мощность двигателя: 126 л.с.

Автомобиль в хорошем состоянии. В ДТП не участвовал. ПТС оригинал.

Пожалуйста

ФОРД "ФОКУС"

www.avito.ru/perм/avtomobily/ford_focus_2012_1111452373

☆ Ford Focus, 2012 500 000 Р

СОБСТВЕННИК 8 902 631-65-18 Написать сообщение

"AVTO Drive" Леонова 57/2
 Подтвержден На Avito с 24 июня 2017

Контактное лицо: СОБСТВЕННИК

Адрес: Пермский край, Пермь р-н Индустриальный




Марка: Ford
 Модель: Focus
 Год выпуска: 2012
 Пробег: 46000 км
 Тип кузова: хэтчбек
 Цвет: синий
 Объем двигателя: 1.6 л
 Количество дверей: 5

Коробка передач: автомат
 Тип двигателя: бензин
 Привод: передний
 Руль: левый
 Состояние: не битый
 Владельцев по ПТС: 2
 VIN или номер кузова: Х9FKXXEE*KS****00
 Мощность двигателя: 105 л.с.

www.avito.ru/perm/automobile/ford_focus_2012_988025837

★ Ford Focus, 2012 470 000 Р

иван 8 951 933-08-09 Написать сообщение



АВТОТРАДЕ
Подтвержден

Контактное лицо
иван

Адрес
Пермский край, Пермь р-н
Индустриальный, Космонавтов шоссе, 198



В сервисе по проверке истории автомобилей
Автотека найдена информация по VIN
X9FKXXEE*KC****62 [Проверить авто](#)

Марка: Ford	Коробка передач: автомат
Модель: Focus	Тип двигателя: бензин
Год выпуска: 2012	Привод: передний
Пробег: 45000 км	Руль: левый
Тип кузова: хэтчбек	Состояние: не битый
Цвет: серебристый	Владельцев по ПТС: 2
Объем двигателя: 1.6 л	VIN или номер кузова: X9FKXXEE*KC****62
Количество дверей: 5	Мощность двигателя: 105 л.с.

Адрес: Пермь, р-н Индустриальный, Космонавтов шоссе, 198

www.avito.ru/brjansk/automobile/ford_focus_2012_573262270

★ Ford Focus, 2012 480 000 Р

Алексей, Владимир 8 483 258-95-89 Написать сообщение



Автомир на Советской
ГК Автомир, г. Брянск. Продажа автомобилей с пробегом.



19 объявлений автодилера

В сервисе по проверке истории автомобилей
Автотека найдена информация по VIN
X9FKXXEE*KC****22 [Проверить авто](#)

Марка: Ford	Тип двигателя: бензин
Модель: Focus	Привод: передний
Год выпуска: 2012	Руль: левый
Пробег: 68000 км	Состояние: не битый
Тип кузова: хэтчбек	Владельцев по ПТС: 2
Цвет: серый	VIN или номер кузова: X9FKXXEE*KC****22
Объем двигателя: 1.6 л	Мощность двигателя: 105 л.с.
Коробка передач: автомат	

Успешно прошел комплексную проверку, которая включает в себя проверку двигателя, системы охлаждения, КПП и трансмиссии, рулевого управления, тормозной системы, подвески, состояния лакокрасочного покрытия, электрооборудования.

Вы можете обменять свой автомобиль на этот, приобрести в кредит, оформить страховку. Консультация по вопросам кредитования и страхования автомобиля специалистами осуществляется на месте. На автомобиль предоставляется

ПЕЖО 308

www.avito.ru/moskva/avtomobil/peugeot_308_2008_100391312

★ Peugeot 308, 2008 299 000 Р Мера Моторс 8 925 514-52-37



Автомобиль
Мера Моторс
На Avito с августа 2013

Адрес:
Москва, м. Алексеевская,
Новомосковская улица, дом 1

Мера Моторс
Обмен, Комиссия, Выкуп, Кредит

- Toyota Camry, 2004 435 000 Р
- Peugeot 308, 2010 397 000 Р
- Hyundai Tucson, 2008 505 000 Р

104 объявления автосалона

Марка: Peugeot
Модель: 308
Год выпуска: 2008
Пробег: 84000 км
Тип кузова: хэтчбек
Цвет: красный
Объем двигателя: 1.6 л
Коробка передач: автомат

Тип двигателя: бензин
Привод: передний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владелец по ПТС: 1
VIN или номер кузова: VF34C5FW*65***79
Мощность двигателя: 120 л.с.

Адрес: Москва, м. Алексеевская, Новомосковская улица, дом 1
Посмотреть карту

www.avito.ru/novosibirsk/avtomobil/peugeot_308_2008_1085817719

★ Peugeot 308, 2008 340 000 Р Царь Леонид 8 918 652-41-51 Написать сообщение



Напи... Нажмите, чтобы перейти в профиль

Продавец
Царь Леонид
Подтвержден
На Avito с декабря 2015

Адрес:
Краснодарский край, Новороссийск

Количество дверей: 5
Тип двигателя: бензин
Привод: передний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владелец по ПТС: 2
Мощность двигателя: 120 л.с.

Марка: Peugeot
Модель: 308
Год выпуска: 2008
Пробег: 98000 км
Тип кузова: хэтчбек
Цвет: красный
Объем двигателя: 1.6 л
Коробка передач: автомат

Адрес: Краснодарский край, Новороссийск. Посмотреть карту

www.avito.ru/naro-fominsk/avtomobily/peugeot_308_2008_923287754

☆ Peugeot 308, 2008 355 000 Р

Виктория 8 977 594-15-99 Написать сообщение

Виктория
Подтвержден
На Avito с января 2012

Адрес
Московская область, Наро-Фоминск



Avito



Марка: Peugeot
Модель: 308
Год выпуска: 2008
Пробег: 96000 км
Тип кузова: хэтчбек
Цвет: серый
Объем двигателя: 1.6 л
Коробка передач: автомат

Количество дверей: 5
Тип двигателя: бензин
Привод: передний
Руль: левый
Состояние: не битый
Владельцев по ПТС: 1
Мощность двигателя: 120 л.с.

Продам автомобиль в хорошем состоянии, без ДТП. Пробег

ПРИЛОЖЕНИЕ 21.2
Документы Заказчика

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 05.04.2016

№ 90-16985272

На основании запроса № 90-16985272 от 05.04.2016, поступившего на рассмотрение 05.04.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:01:0005010:1043	
	наименование объекта:	Здание	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	458.1 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:	473/10, 10	
	этажность (этаж):	2	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	г.Москва, ул.Трубецкая, д.28, строен.5	
состав:			
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Роником" ИНН:7706792664 ОГРН:1137746320381 КПП:770601001
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 77-77/011-77/011/018/2015-377/2 12.02.2016
4.	Ограничение (обременение) права:	Не зарегистрировано	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		
6.	Правопритязания:		
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:		
8.	Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Федеральный информационный ресурс

(факсимиле, печать)

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"04" августа 2015 г. № 77/501/15-881193	
Кадастровый номер:	77:01:0005010:1043
Номер кадастрового квартала:	77:01:0005010
Предыдущие номера:	2120831
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	22.05.2012

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Адрес (описание местоположения):	119048 Москва, р-н Хамовники, ул Трубетцкая, д 28, строен 5		
2	Основная характеристика:	площадь	458.1	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Наименование:	—		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей :	2		
6	Материал наружных стен:	Кирпичные		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1932		
8	Кадастровая стоимость (руб.):	12378095.63		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровые номера помещений, расположенных в здании или сооружении:	77:01:0005010:1055, 77:01:0005010:1056, 77:01:0005010:1057, 77:01:0005010:1058, 77:01:0005010:1059, 77:01:0005010:1060, 77:01:0005010:1061, 77:01:0005010:1062, 77:01:0005010:1063		
12	Сведения о правах: Собственность, № 77-77-11/001/2014-250 от 04.03.2014, Общество с ограниченной ответственностью "Офис Сервис"			
13	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—		
14	Особые отметки:	—		
15	Сведения о кадастровых инженерах:	—		
16	Дополнительные сведения:			
	16.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости		
	16.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости		
16.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета			
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенных			

Инженер 2 категории (полное наименование должности)	М. И. Шуберт (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------

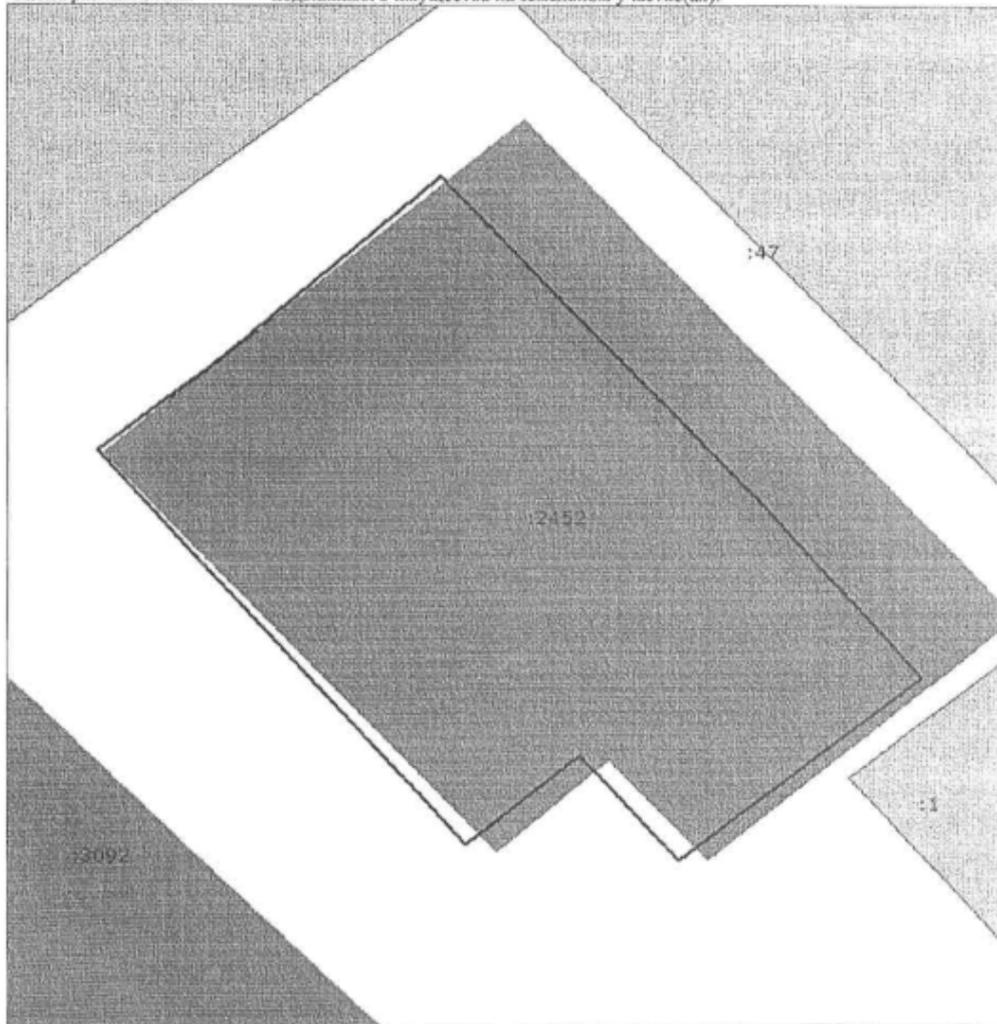


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.2

Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"04" августа 2015 г. № 77/501/15-881193			
Кадастровый номер:		77:01:0005010:1043	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 200

Инженер 2 категории (полное наименование должности)	М. И. Шуберт (инициалы, фамилия)
--	-------------------------------------



СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	27.04.15	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорВТИ №			473/10		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 473		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Трубетцкая ул.				
Дом	28	Корпус	-	Строение	5
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	50	на	1995	Год постройки	1932
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=1,60 h1эт=2,85 h1эт=2,98 h1эт=4,08 h2эт=2,96				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 25.09.2006г. № 1018901.

Бюро технической инвентаризации Сокольническое ТВИ

Начальник ТВИ

Н.И. Федорова
Начальник Анастольевна
Зам. начальника
Сокольнического ТВИ г.Москва

"27" апреля 2015 г.



Исполнитель Евсеева С.Н.

С.Н. Евсеева

53 34 300309



02 34 14 0009244



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ**
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Москва

Дата выдачи: 23.05.2016

Документы-основания: • Договор купли-продажи здания от 06.04.2016

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Фора - Оппортьюнити Русский Банк",
ИНН: 5260152389, ОГРН: 1055200015408

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0005010:1043

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 458,1 кв.м., количество этажей: 2,
адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Трубевская, д.28,
строен.5.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23"
мая 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2016-648/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Ахмеджанова В. Р.

77-77/011-77/011/002/2016-648/2



Управление Федеральной регистрационной службы по Липецкой области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства 48 АВ № 351159 от 23.04.2007 года
Дата выдачи Четвертое мая две тысячи седьмого года

Документы-основания Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2007 года, заключенный между Меделян В.В. и ЗАО "Фора - Оппортьюнити Русский Банк", акт приема-передачи от 11.04.2007 года

Субъект (субъекты) права Закрытое акционерное общество "Фора-Оппортьюнити Русский банк", ИНН 5260152389, юридический адрес: г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 3, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 52 № 001931057 выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Нижегородской области 24 июня 2005 года, основной государственный регистрационный номер 1055200015408, КПП 526001001

Вид права Право собственности

Объект права Встроенное нежилое помещение № 3 площадью 131,1 кв.м, расположенное на первом этаже жилого дома по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7

Кадастровый (или условный) номер 48:20:00 00 00:0000:23061 Ж01:10031А

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 апреля 2007 года сделана запись регистрации 48-48-01/007/2007-2778

Регистратор Болдырева Ю. А.

Подпись _____ М.П.
Серия 48 АВ № 280449 *



ВЫКОПИРОВКА

на встроенное
нежилое помещение № 3

в литерах:

А Жилой дом

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

по адресу:

Липецкая область
г. Липецк
ул. Космонавтов 25/7

А	Б	В	Г	Д			Е	
48	20	0	0	23061	Ж	01	1003	А

По состоянию на:

13 февраля 2007 г.

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Дата	Масштаб	Колич. листов	Примеч.
1	План земельного участка	19.07.2007	1:500	1	
2	Постажный план строений	19.07.2007	1:200	1	
3	Экспликация к постажному плану	19.07.2007		1	

1/62

Страница 1 из 1

Общая стоимость объектов

Литер	Наименование строений и сооружений	Восстановительная стоимость в ценах 2007 г.	Действительная стоимость в ценах 2007 г.
	нежилое помещение № 3	196 965	196 965

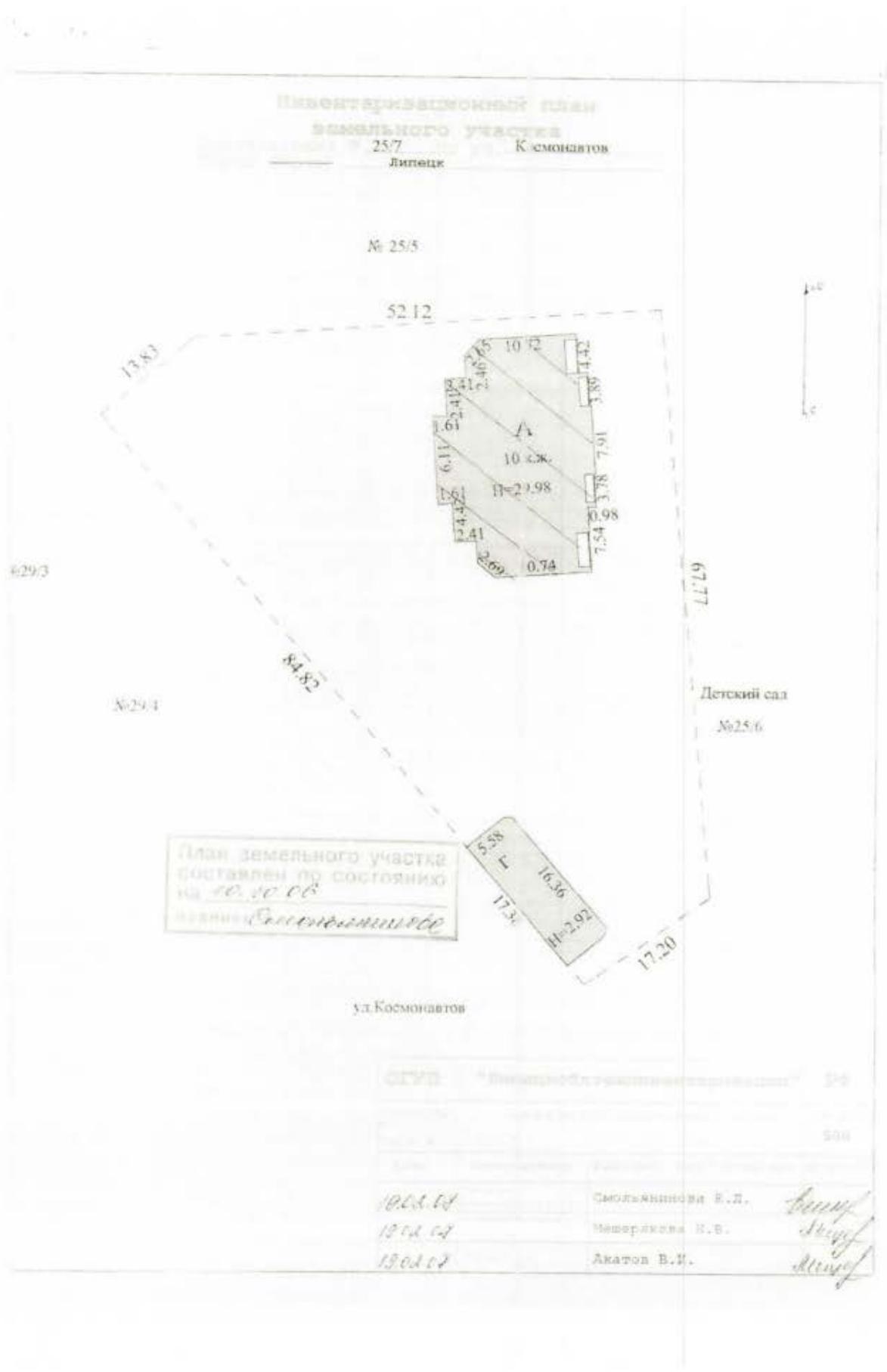
Сведения о собственниках

Дата выписи	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть интерес)
1	2	3	4

Юридические документы не оформлены. Право собственности не зарегистрировано

0/0
помещение № 3

6/29/3



Экспликация площади земельного участка

Площадь участка				Незастроенная площадь									
по документам	по фактич. пользе	в том числе		твердые покрытия			площадки		Грунт	под зелеными насаждениями			
		застроенная	незастроенная	проезда	тротуара	прочие	детские	спортивные		придомовый двор	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3080	3090	972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Уборочная площадь

Всего	Дворовая территория						Зеленые насаждения	Всего	Уличный тротуар				арочный проезд
	Асфальт		Площадки			грунт			В том числе				
	проезд	тротуар	детские	спортивные	прочие				асфальт	зеленые насажде	грунт	плодовый сад	

Благоустройство здания кв.м.

№	Водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
		от ТЭЦ	груп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	печное	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонками	С дровяными колонками
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
2229,7	2229,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2229,7	2229,7	0,0	0,0	

№	Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
		Централизованное	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
2229,7	2229,7	0,0	3173,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
2229,7	2229,7	0,0	3173,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Страница 7 из 7

Информация об объекте

Литера	Наименование	Год постройки	Этажность	Фундамент	Материал стен	износ (%)	Площадь застройки	Объем	
	По нежилому помещению № 3		1				159,2	649	Расч
							Δ	159,2	349
II									Нежи
A	Жилый дом	2006	X	каменный сборный железобетонный	кирпичные	0	3001,3	1314	
	Крышко						3,9		

Директор
Протокол
Исполнитель

Дата
Обследован
Проверено
Начальник

11/16/17

Специальный бланк

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ (РУБ) .

50М	Расчет в ценах 2007 года	
543		
74	Нежилое встроенное помещение № 3	
1314	Восстановительная стоимость:	196 965
	Действительная инвентаризационная стоимость:	196 965

Директор:  Акатов З.И. " 19 " 02 2007 г.
 Проверил:  Мещерякова Н.В. " 19 " 02 2007 г.
 Исполнил:  Смольянинова Е.Л. " 19 " 02 2007 г.

ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	" " _____ 200 г	" " _____ 200 г	" " _____ 200 г
Обследовал			
Проверил			
Начальник ПП			

Инвентаризационный план

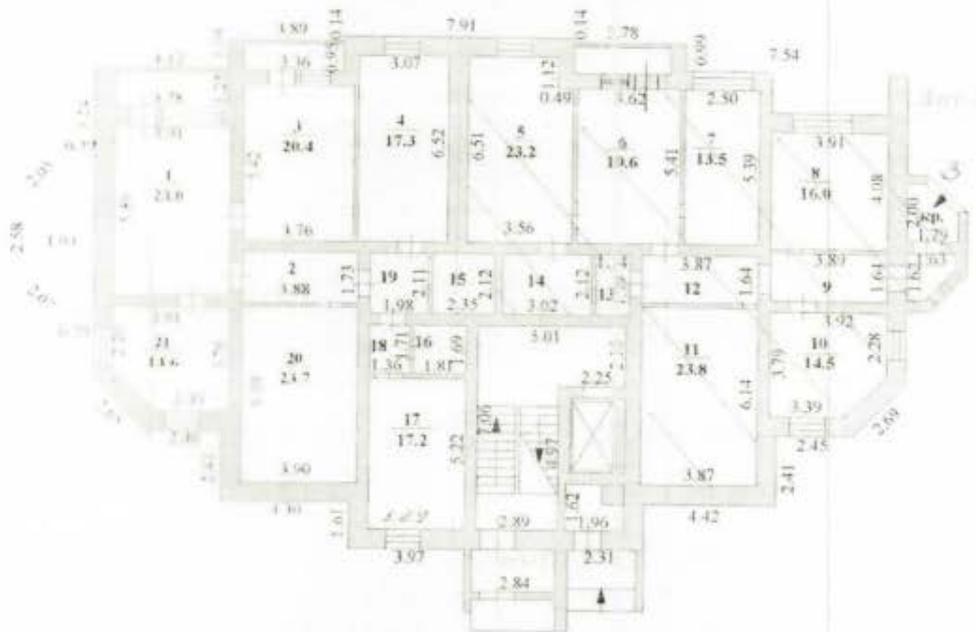
СРОМНИК

25/7

Липецк

КОСМОНАВТОВ

1 этаж



СЭУД "ИПСО-ИНВЕСТИЦИОННО-ПРОЕКТНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" 198

Специализированная проектно-строительная организация 200

Итого: 200

2008-08

19.02.19

19.12.19

Смолянинова Е.Е.

Мещерякова В.В.

Калинина И.А.

Смолянинова
Мещерякова
Калинина

Нежилое встроенное помещение № 3

г. Липецк ул.Космонавтов д.25/7

Экспликация к поэтажному плану

Литера по плану	Этаж	Угловой сектор	№ по плану здания, кабинета, комнаты и т.д.	Назначение частей помещений, жилая комната, кухня и т.д.	Формула подсчета площади частей помещения	Общая площадь	Площадь			Высота помещений по вертикальному обмеру (м.)	Примечание (категория помещения)	Статус по кадастровому плану
							в том числе		Мест общего пользования			
							Основная (кв.м.)	Дополнительная (кв.м.)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	1	1	5	кабинет	$3,56 \times 6,51 - 0,49 \times 1,12$	22,6	22,6	0,0			административное	
			6	кабинет	$3,62 \times 5,41$	19,6	19,6	0,0			административное	
			7	кабинет	$2,50 \times 5,39$	13,5	13,5	0,0			административное	
			8	кабинет	$3,91 \times 4,08$	16,0	16,0	0,0			административное	
			9	коридор	$3,89 \times 1,64$	6,4	0,0	6,4			административное	
			10	кабинет	$3,92 \times 2,28 + (3,92 + 3,39) / 2 \times 1,51$	14,5	14,5	0,0			административное	
			11	кабинет	$3,87 \times 6,14$	23,8	23,8	0,0			административное	
			12	коридор	$3,87 \times 1,64$	6,3	0,0	6,3			административное	
			13	санузел	$1,14 \times 1,79$	2,0	0,0	2,0			административное	
			14	кладовая	$3,02 \times 2,12$	6,4	0,0	6,4			административное	
Итого по этажу 1						131,1	110,0	21,1				

Этаж	Литера	Помещение	Назначение частей помещений (жилая комната, кухня и т.д.)	Формы и размеры помещений	Общая площадь	Площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру (см)	Примечание (категория помещений)	Самостоятельность
						в том числе		Мест общего пользования			
						Основная (кв. м)	Компенсация (кв. м)				

Итого по помещению № 3 131,1 110,0 21,1

В том числе:
 А 131,1 110,0 21,1

1 этаж



Управление Федеральной регистрационной службы по Липецкой области

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства 48 АВ № 351160 от 23.04.2007 года
Дата выдачи Четвертое мая две тысячи седьмого года

Документы-основания Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2007 года, заключенный между Сериковым В.И. и ЗАО "Фора - Оппортьюнити Русский Банк"; акт приема-передачи от 11.04.2007 года

Субъект (субъекты) права Закрытое акционерное общество "Фора-Оппортьюнити Русский банк", ИНН 5260152389, юридический адрес: г. Нижний Новгород, ул. Костина, д. 3, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 52 № 001931057 выдано Управлением Федеральной налоговой службы по Нижегородской области 24 июня 2005 года, основной государственный регистрационный номер 1055200015408, КПП 526001001

Вид права Право собственности

Объект права Встроенное нежилое помещение № 4 площадью 295,4 кв.м, расположенное в подвале и на первом этаже жилого дома по адресу: г. Липецк, ул. Космонавтов, д. 25/7.

Кадастровый (или условный) номер 48.20.0.0.23061 ЖО1:1004\A

Существующие ограничения (обременения) права не зарегистрированы

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 апреля 2007 года сделана запись регистрации 48-48-01/007/2007-2779

Регистратор Болдырева Ю. А.

Подпись _____ М.П.
Серия 48 АВ № 280148 *



ВЫКОПИРОВКА
на встроенное
нежилое помещение № 4

в литерях:
А - Жилой дом
вклА - Подвал

ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ

по адресу: Липецкая область
г. Липецк
ул. Космонавтов 25/7

А	Б	В	Г	Д			Е
48	20	0	0	23061	Ж	01	1004 / А

По состоянию на: 13 февраля 2007 г.

Общая стоимость объектов

Литер	Наименование строений и сооружений	Восстановительная стоимость в ценах 2007 г.	Действительная стоимость в ценах 2007 г.
	нежилое помещение № 4	441 636	441 636

Перечень прилагаемых документов

№ п/п	Наименование документа	Дата	Масштаб	Колич. листов	Примеч.
1.	План земельного участка	05.03.2007	1:500	1	
2.	Постатный план строений	05.03.2007	1:200	1	
3.	Экспликация к поэтажному плану	05.03.2007			

Сведения о собственниках

Дан лицо	Субъект права для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, кладового, складского	Доля (части литера)
1	2	3	4

Юридические документы не оформлены. Право собственности не зарегистрировано

1 / 1

помещение № 4

2. 2.



Экспликация площади земельного участка

Площадь участка				Незастроенная площадь									
по документам	по фактическому дощажу	в том числе		твёрдые покрытия			площадки		Грунт	под зелеными насаждениями			
		застроенная	открытая	приезда	тротуара	прочие	детские	спортивные		придомовый сквер	газон с деревьями	газоны, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1000	800	100	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Уборочная площадь

Дорожная территория						Уличный тротуар				арочный проезд		
Всего	Асфальт		Площадки			грунт	Зеленые насаждения	В том числе				
	проезд	тротуар	детские	спортивные	прочие			асфальт	зеленые насаждения	грунт	плодовый сад	

Благоустройство здания кв.м.

Литер	Водопровод	Отопление						Централиз. горячее водоснабжение	Ванны		
		от ТЭЦ	груп. котельн.	соб. котельн.	от АОГВ	лечебн.	другое		С центр. горяч. водосн.	С газовыми колонками	С дровяными колонками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А	2229,7	2229,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2229,7	2229,7	0,0	0,0
подА	161,8	161,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Литер	Канализация	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты		Радио	Телефон	Вентиляция	Сигнализация
		Централиз. газосн.	Жидким газом		Пассажирские	Грузовые				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	2229,7	2229,7	0,0	3173,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
подА	161,8	0,0	0,0	161,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Информация об объекте

Литера	Наименование	Год постройки	Этажность	Фундамент	Материал стен	износ (%)	Площадь застройки	Объем
	По нежилому помещению № 4		подвал л. 1				402,1	1231
							177,0	547
							213,1	684
А	Жилой дом	2006	X	каменный сборный железобетонный	кирпичные	0	3001,3	11134
подА	Подвал	2006	Подвал	каменный сборный железобетонный	кирпичные	0	412,7	1217
	Вход в подвал			бетонный	Кирпичные		12,9	0
	Примок						7,9	0
	Примок						5,5	0

—
 р.
 Н.
 Д
 П
 И
 —
 —
 —
 —
 —
 —

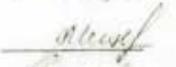
Страница 6 из 7

ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ (РУБ) .

Расчет в ценах 2007 года

Нежилое встроенное помещение № 4

Восстановительная стоимость	441 636
Действительная инвентаризационная стоимость:	441 636

Директор		Акатов В.И.	" 03 " 03 2007 г.
Проверил:		Менщерякова Н.В.	" 5 " 03 2007 г.
Исполнил:		Смолянинова Е.Л.	" 5 " 03 2007 г.

ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	" " _____ 200 г	" " _____ 200 г	" " _____ 200 г
Обследовал			
Проверил			
Начальник ПП			

2017

ИЗМЕРИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН

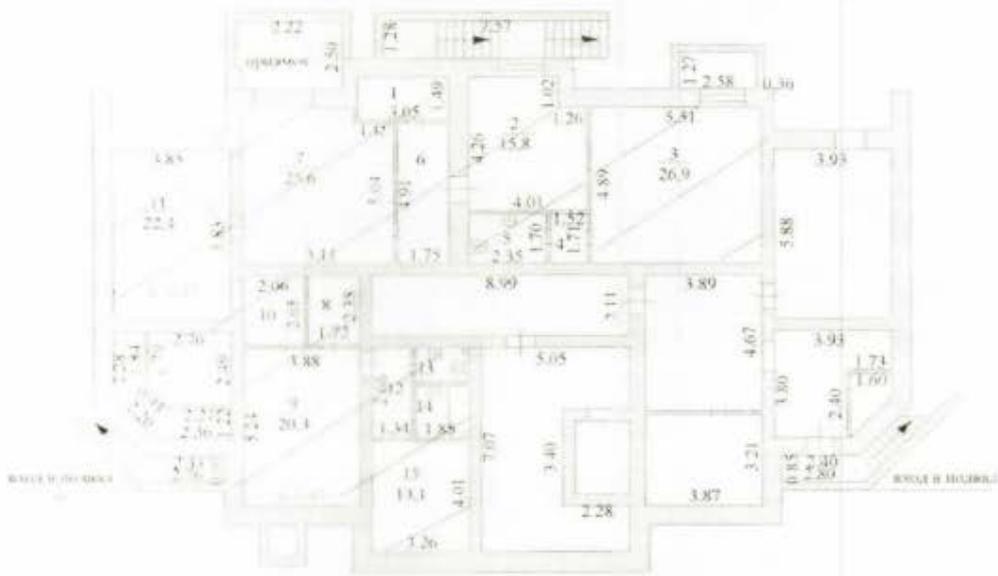
СТРОИТЕЛЬ

№ 25/7

КОСМОНАВТОВ

Днепроцк

ПОДБОЛ

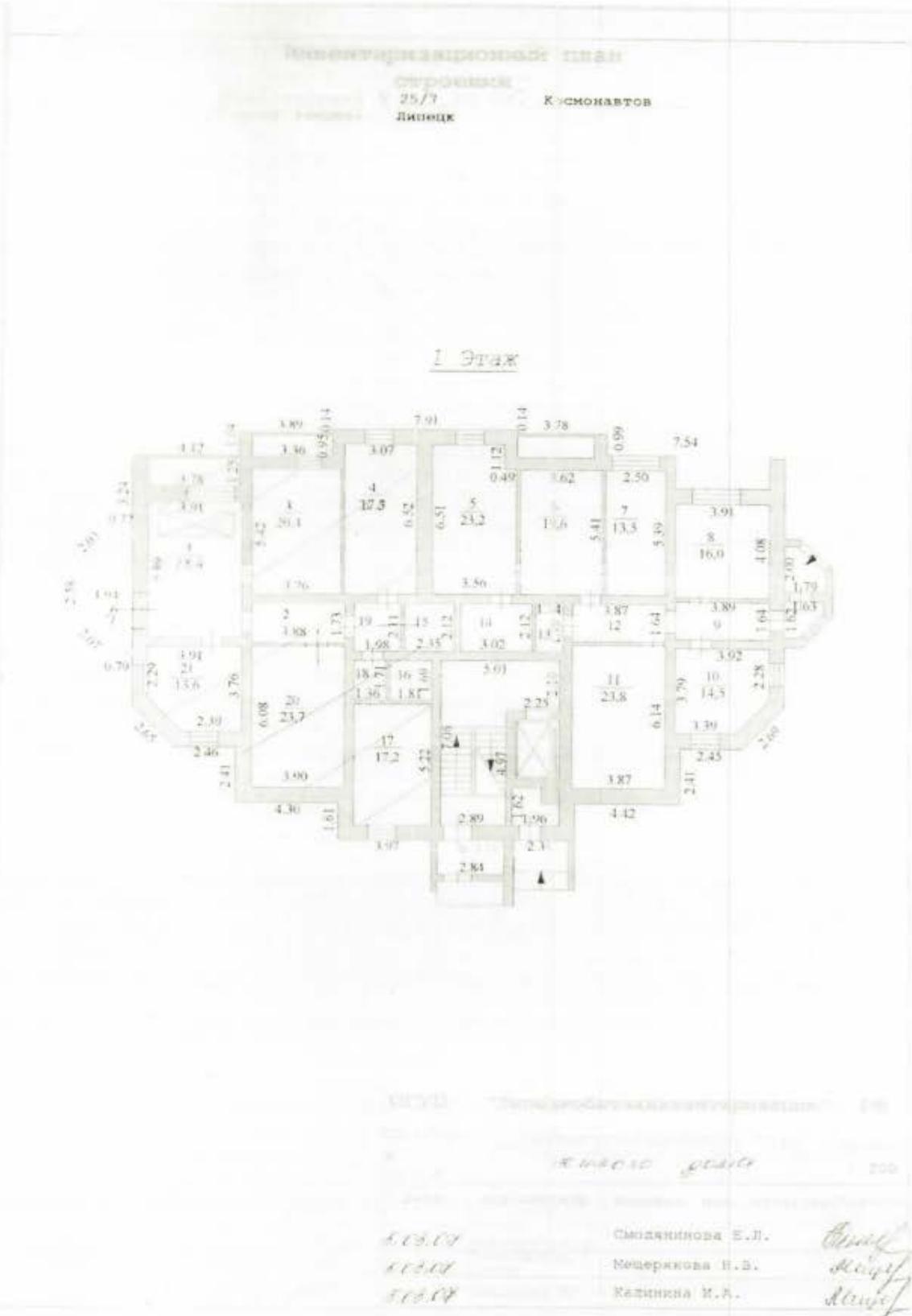


Лист 1

200

100000	Сидякина Е.Д.	<i>Сидякина</i>
200000	Мещерякова П.В.	<i>Мещерякова</i>
600000	Калкина И.Р.	<i>Калкина</i>

1 2 3



Нежилое встроенное помещение № 4

г. Липецк ул.Космонавтов д.25/7

Экспликация к поэтажному плану

Этаж по плану	Область	Многоэтажная застройка	№ по плану здания комнат, коридор, кухня и т.д.	Назначение частей помещений используемых помещений, КУХОН И Т.Д.	Формула подсчета площади частей помещения	Общая площадь	Площадь			Высота помещений по внутреннему обмеру (м.)	Примечание (категория помещения)	Сложившаяся возможность
							в том числе		Мест обслуживания помещения			
							Основная (кв.м)	Вспомогательная (кв.м)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
подл. Подвал		4	1	коридор	3,05*1,49	4,5	0,0	4,5		2,47	административное	
			2	кабинет	4,01*4,26-1,26*1,02	15,8	15,8	0,0			административное	
			3	фотокабин	5,51*4,89	26,9	26,9	0,0			административное	
			4	коридор	1,52*1,71	2,6	0,0	2,6			административное	
			5	санузел	2,35*1,70	4,0	0,0	4,0			административное	
			6	коридор	1,75*4,91	8,6	0,0	8,6			административное	
			7	пункт проката	5,11*5,04-1,32*0,10	25,6	25,6	0,0			административное	
			8	коридор	1,72*2,38	4,1	0,0	4,1			административное	
			9	приемная белая	3,88*5,24	20,3	20,3	0,0			административное	
			10	коридор	2,06*2,65	5,5	0,0	5,5			административное	
			11	кабинет	3,85*5,83	22,4	22,4	0,0			административное	
			12	коридор	1,34*2,66	3,6	0,0	3,6			административное	
			13	санузел	1,83*1,08	2,0	0,0	2,0			административное	
			14	кладовая	1,85*1,50	2,8	0,0	2,8			административное	
			15	кладовая	3,26*4,01	13,1	0,0	13,1			административное	
Итого по этажу Подвал						161,8	111,0	50,8				

Индекс или наименование объекта	Классификация объекта	Категория помещений	Формы участия владения объектом недвижимости	Площадь			Высота помещений по проектному этажу (м)	Привязание (категория помещений)	Символический код	
				Общая площадь	в том числе					
					Основная (кв.м)	Вспомогательная (кв.м)				Место общего пользования
				7	8	9	10	11	12	13

Итого по помещению № 4

298,4 223,3 72,1

В том числе:

А I
подА Подвал

133,6 112,3 21,3
161,8 111,0 50,8

Второе здание 1 этаж

и участок.

Выписка

из «Заключения о финансовом состоянии Акционерное общество «Фора-Оппортонити Русский Банк», рег. № 3457 на дату отзыва у кредитной организации лицензии на осуществление банковских операций» Временной администрации по управлению кредитной организацией Акционерное общество «Фора-Оппортонити Русский Банк» исх. 1937ВА от 02.03.2016г.

06.04.2016 банк по Договору купли-продажи приобрел объект недвижимости-здание, общей площадью 458,1 кв. м., расположенное по адресу г. Москва, ул. Трубецкая, д. 28, стр. 5. Продавец здания – ООО «Роником», цена по договору – 150,0 млн. руб. (далее – Здание).

Право собственности Банка подтверждено Свидетельством о государственной регистрации от 23.05.2016 77-АС № 1244498 (запись регистрации №77-77/011-77/011/002/2016-648/0)

Согласно выписке из ЕГРП земельный участок, на котором расположено приобретенное здание, находится в аренде в пользу ООО «Офис Сервис» (ИНН 7701698153) в соответствии с Договором аренды земельного участка М-01-038119 от 13.09.2012 и дополнительного соглашения к нему от 10.06.2014, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы.

Согласно договору аренды:

- земельный участок предоставляется арендатору для эксплуатации здания под образовательную и научно-исследовательскую деятельность (п.1.1.);
- изменение цели предоставления земельного участка возможно на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти г. Москвы (п. 4.5);
- земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений (п.4.4);
- земельный участок находится в зоне охраны культурного слоя и застройка на нем регулируется отдельным законодательным актом (п.4.7).

Нарушения данных пунктов договора аренды являются основаниями расторжения договора аренды земельного участка со стороны Арендодателя.

Информация о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка на Банк отсутствует.

Кроме этого, директор Юридического департамента Банка служебной запиской от 14.11.2016 довел до Председателя Правления информацию о наличии риска предъявления требований со стороны органов власти г. Москвы по сносу Здания, либо приведении его в первоначальное состояние по следующим причинам. В здании в ходе ремонтных работ произведена реконструкция – увеличение площади Здания с 458,1 кв. м до 1000 кв. м путем надстройки двух этажей. Реконструкция осуществлена без разрешения на реконструкцию Здания, с нарушением соответствующего порядка получения градостроительной документации.

Представитель конкурсного управляющего
АО «ФОРУС Банк»



А.А. Корнев

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
CERTIFICAT D'IMMATRICULATION

Регистрационный знак X130BM50

Идентификационный номер (VIN)

KNAFU411BA5133907

Марка, модель KIA CERATO

Тип ТС СЕДАН ЛЕГКОВОЙ

Категория ТС (АВСD, прицеп) В

Год выпуска ТС 2009

Шасси № НЕ УСТАНОВЛЕНО

Кузов № KNAFU411BA5133907

Цвет БЕЛЫЙ

Мощность двигателя, кВт/л. с. 93,00 (126,

Экологический класс ТРЕТИЙ

Паспорт ТС серия 77УЕ №50291

Разрешенная шах масса, кг 1720,00

Масса без нагрузки, кг 1326,00

50 09 № 911061

50 09 № 911061

СОБСТВЕННИК (владелец)

ЭФЕНДИЕВ

EFENDIYEV

ИЛЬГАР

ILGAR

МУЗАФФАР

Республика, край, область RF

МОСКОВСКАЯ ОБЛ. MOSKOVSKAYA OBL.

Район ЛЮБЕРЕЦКИЙ Р-Н

ЛЮБЕРЦЫ Г.,

Нас. пункт

Улица ОКТЯБРЬСКИЙ ПРОСП.

Дом 10 корп. 1 кв.164

00) Особые отметки

16/05/2013 ПОСТАВЛ. НА УЧЕТ ИЗ ДР. РЕГИОНА. ДО
К. ДОГОВОР СОВЕРШ. В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМ
Е 51 ОТ 15/05/2013 ЗК. КЛАСС ТРЕТИЯ

Выдано ТИБДА РЭП ОБИБДА УМВД Район по Л

М. П.

енинскому району

16.05.2013

20

г.

50 09 № 911061

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Особые отметки

16/05/2013 ПОСТАВЛ. НА УЧЕТ ИЗ Р. РЕГИОНА. ДО К. ДОГОВОР СОБЛ. В П. РОСТА ПИСЬМЕННО. ЧР. Е 51 ОТ 15/05/2013

15/05/2013 серия 5009 Государственный регистрационный знак Х1302М50

Дата регистрации 15.05.2013

Владелец ПИВАА РЭП ОТЧЕДЛ УИВА России по Ленинскому району г. Владивосток, 8-я линия, д. 13

М. П. Подпись

77 UE 450291

1. Идентификационный номер (VIN) КМАРП411В4113907

2. Марка, модель ТС KIA CERATO

3. Наименование (тип ТС) ЛЕТКОВОЙ В

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2009

6. Модель, № двигателя СМРС 98301433

7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № КМАРП411В4113907

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) БЕЛЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 136 л.с. 97,7 кВт

11. Рабочий объем двигателя, куб. см (л) 1591

12. Тип двигателя ВЕЛИКОМЪЕМЫЙ

13. Экологический класс ТРЕТИЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1740

15. Масса без нагрузки, кг 1376

16. Организация — изготовитель ТС (страна) KIA MOTORS КОРЕЯ РЕСПУБЛИКА

17. Одобрение типа ТС № КСАЯ04 Е01425Р1 от 23.06.2009

18. Страна вагона ТС ОСТРЕИМАИП

19. Серия, № ЧД, ТПО КМ0903070120090005507 ФИНЛЯНДИЯ

20. Возможные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНО

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС ООО «КИА МОТОРС РУС»

22. Адрес 1000000 МОСКВА, СЕРЕБРЯНИНСКАЯ НАБ.

23. Наименование организации, выдавшей паспорт ПАО «Сбербанк России» филиал «Тамбовская» ПУСКОВАЯ ДС

24. Адрес 1000000 МОСКВА, СЕРЕБРЯНИНСКАЯ НАБ.

25. Дата снятия с учета 07 декабря 2009

М. П. Подпись

Особые отметки

Наименование (ф. и. о.) собственника Э. Фигурев

Адрес г. Владивосток, ул. Славянский пр. 4/1, офис 202

Дата продажи (передачи) 15.05.2013

Документ на право собственности № 51 от 15.05.2013

Подпись настоящего собственника М. П. Подпись

М. П. МАМЕДА ОГЛАБИ

Свидетельство о регистрации ТС

СВИДЕТЕЛЬСТВО серия 5009

Государственный регистрационный знак Х1302М50

Дата регистрации 15.05.2013

Владелец ПИВАА РЭП ОТЧЕДЛ УИВА России по Ленинскому району г. Владивосток, 8-я линия, д. 13

М. П. Подпись

77 UE 450291

Наименование (ф. и. о.) собственника А. О. Фигурев

Адрес г. Владивосток, ул. Славянский пр. 4/1, офис 202

Дата продажи (передачи) 28.01.2013

Документ на право собственности от 28.01.2013

Подпись настоящего собственника М. П. Подпись

М. П. МАМЕДА ОГЛАБИ

Свидетельство о регистрации ТС

серия

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Владелец ПИВАА РЭП ОТЧЕДЛ УИВА России по Ленинскому району г. Владивосток, 8-я линия, д. 13

М. П. Подпись

Особые отметки

Собственник: Мельников Владимир Иванович

Адрес: г. Владивосток, ул. Славянский пр. 4/1, офис 202

Дата продажи (передачи) 28.01.2013

Документ на право собственности от 28.01.2013

Подпись настоящего собственника М. П. Подпись

М. П. МАМЕДА ОГЛАБИ

Свидетельство о регистрации ТС

серия

Государственный регистрационный знак

Дата регистрации

Владелец ПИВАА РЭП ОТЧЕДЛ УИВА России по Ленинскому району г. Владивосток, 8-я линия, д. 13

М. П. Подпись

Особые отметки

Отметка о снятии с учета

Дата снятия с учета

М. П. Подпись

Банк ПИФ, Пермь, 2008, А. 3-176800

ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА

Особые отметки

ПТС выд. взамен УТИЛ 77 УВ 046960 15.10.08 ЦЕНТРАЛ БНАЯ АКЦИОНЕРНАЯ ТОВАРИЩЕСТВО

Особые отметки

Особые отметки

48 ОН 773274

1. Идентификационный номер (VIN) VF34C5FGF55326318

2. Марка, модель ТС ПЕЖО 308

3. Наименование (тип ТС) Легковой комби (хэтчбек)

4. Категория ТС (А, В, С, D, прицеп) В

5. Год изготовления ТС 2008

6. Модель, № двигателя 10FNAPP5A5FG 0390761

7. Шасси (рама) № ОТСУТСТВУЕТ

8. Кузов (кабина, прицеп) № VF34C5FGF55326318

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) КРАСНЫЙ

10. Мощность двигателя, л. с. (кВт) 120 (88)

11. Рабочий объем двигателя, куб. см 1598

12. Тип двигателя Бензиновый на бензине

13. Экологический класс ЧЕТВЕРТЫЙ

14. Разрешенная максимальная масса, кг 1824

15. Масса без нагрузки, кг 1587

16. Изготовитель ТС (страна) АВТОМОБИЛЬ ПЕЖО (ФРАНЦИЯ)

17. Оборудование типа ТС (ГР, ИГО2, ЕО50642Р1И1) 30.07.2008

18. Страна ввоза ТС Литва

19. Серия, № ТД, ТПО 10009020/151008/0011980

20. Возможные ограничения НЕ УСТАНОВЛЕНА

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ТС БАРАНОВА НАТАЛИЯ НИКОЛАЕВНА

22. Адрес Россия, Липецкая область, р-н Липецкий, с Сенцово, ул Ленина, дом 108

23. Наименование организации, выдавшей паспорт ИИИД-РОССИИ по Липецкой области

24. Адрес Липецкая область, Липецк, ул Неделкина / Липецк, Сенцово, ул Ленина, дом 108

25. Дата выдачи паспорта 14.05.2016

М. П. Подпись

Особые отметки

ПТС выд. взамен УТИЛ 77 УВ 046960 15.10.08 ЦЕНТРАЛ БНАЯ АКЦИОНЕРНАЯ ТОВАРИЩЕСТВО

Особые отметки

Особые отметки

48 ОН 773274

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника *М. П.* _____

М. П. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____

серия _____ № _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. П. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. П. _____ Подпись _____

ОСОБЫЕ ОТМЕТКИ

Наименование (ф. и. о.) собственника _____

Адрес _____

Дата продажи (передачи) _____

Документ на право собственности _____

Подпись прежнего собственника _____

М. П. _____

Свидетельство о регистрации ТС _____

серия _____ № _____

Государственный регистрационный знак _____

Дата регистрации _____

Выдано ГИБДД _____

М. П. _____ Подпись _____

Отметка о снятии с учета _____

Дата снятия с учета _____

М. П. _____ Подпись _____

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О РЕГИСТРАЦИИ ТС
SERTIFIKAT D'IMMATRICULAZIONE

Регистрационный знак №69У/18
Идентификационный номер (VIN)

УФ34С5ЕМ55326318

Марка, модель ПЕЖО 308

Тип ТС Легковой автомобиль

Категория ТС (код в ОДН, ЕАЭС) в

Год выпуска ТС 2008

Шасси (рама) отсутствует

Кузов (кабина, прицеп) №

УФ34С5ЕМ55326318

Цвет Красный

Мощность двигателя, кВт/л. с. 89/120

Экологический класс Четвертый

Паспорт ТС серия №773274

Разрешенная шах масса, кг 1824

Масса без нагрузки, кг 1397

48 41 № 983745



48 41 № 983745

СОБСТВЕННИК (владелец)

БАРАНОВА
ВАРЯНОВА

НАТАЛИЯ
НАТАЛИЯ

НИКОЛЬЧЕНА

Республика, край, область

Пипецкая область

Район Пипецкий

Нас. пункт с Сенцово

Улица ул. Ленин

Дом 108

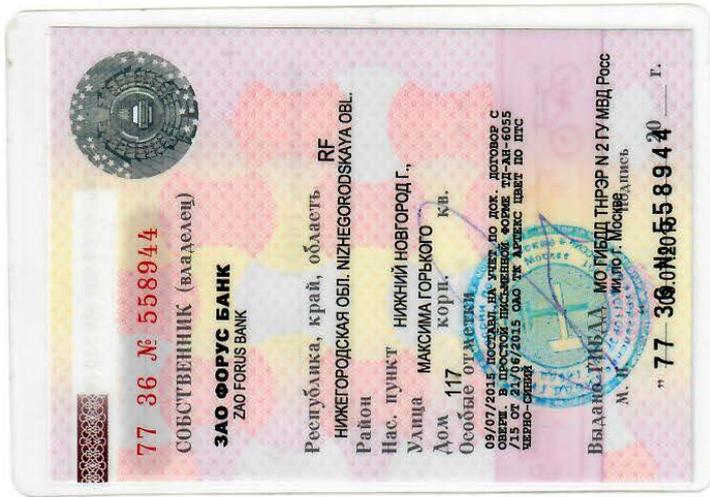
Особые отметки

Акт от 21.04.16 № 05/С

Код-порядок регистрации 1142009

48 41 № 983745 20 г.







ПРИЛОЖЕНИЕ 21.3
Документы Оценщика

**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-566-057424/16**

«24» сентября 2016 г.

Рязанская обл., р.п. Пителино

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Семизаров Алексей Евгеньевич
Паспортные данные: 6111, 691971, Отделением №4 (обслуживает Московский район г. Рязани) отдела УФМС России по Рязанской области в г. Рязани 11.10.2011г. |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. |
| 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности |
| 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 6.1. С «28» сентября 2016 года по «27» сентября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков. |
| 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: | 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000,00 (тридцать миллионов и 00/100) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 10. ФРАНШИЗА: | По настоящему Договору франшиза не установлена |
| 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот и 00/100) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 03.10.2016г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Семизаров А. Е.

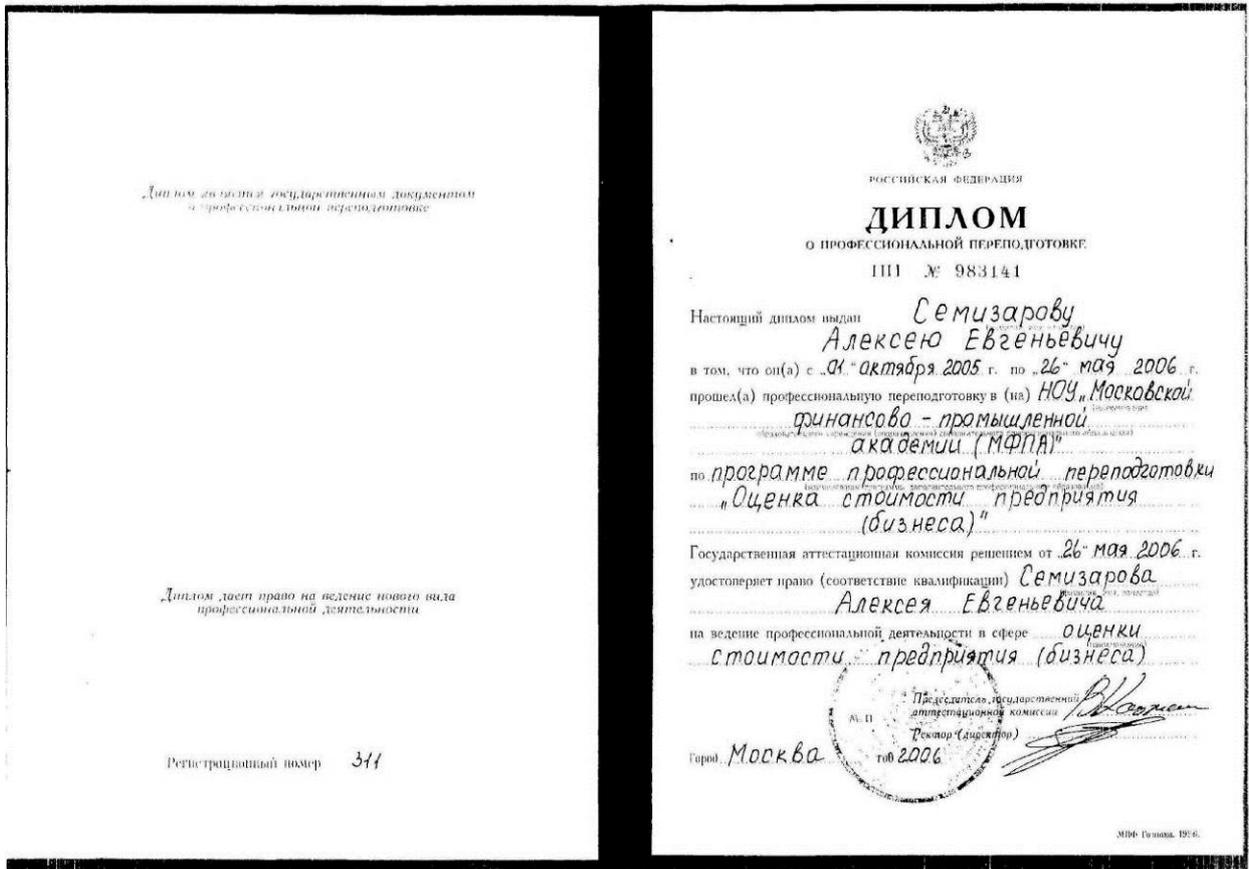
От Страхователя:
(Семизаров А. Е.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
(Синякина М. В.)

Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Рязанской области (р.п.Пителино).





**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общества с ограниченной ответственностью «Экспертно-правовое Бюро»			
Адрес места нахождения на основании Устава: 121615, Москва, Рублевское шоссе, д.18, корп.1			
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек).	Не установлен	Не установлена	5 650 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот пятьдесят рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,113 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» июля 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «07» июля 2017 г.	по «06» июля 2018 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).</p>			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.В. Агаджанова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «07» июля 2017 г.