

**ОТЧЕТ  
№07/2015**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
(НЕДВИЖИМОЕ И ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПРИНАДЛЕЖАЩИЕ ЗАО «ЛЕДОВЫЙ  
ДВОРЕЦ СОКОЛЬНИКИ» НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ) ПО СОСТОЯНИЮ НА 20 ЯНВАРЯ  
2015 ГОДА**

**ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Рыжков А.В.**

Дата определения стоимости: 20 января 2015 года

Дата составления отчета: 21 февраля 2015 года

**г. Екатеринбург**

620007, г.Екатеринбург  
ул. Латвийская, 17-57  
моб. 8-922-60-266-89  
E-mail: ryzhkov@k66.ru

21 февраля 2015 года,  
г. Екатеринбург

Конкурсному  
управляющему  
ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»  
Русалину Е.В.

**Индивидуальный предприниматель  
Рыжков Анатолий Владимирович**  
Н е з а в и с и м ы й о ц е н щ и к

Уважаемый Евгений Валериевич!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №ОУ 15/01 от 20.01.2014 г. произведена оценка рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» на праве собственности, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Сокольнический Вал, дом. 1Б с целью определения рыночной стоимости для купли-продажи объекта оценки с торгов. Оценка произведена на дату 20 января 2015 года, стоимость указана в рублях.

Результаты анализа имеющейся в моем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что наиболее вероятная рыночная стоимость объектов оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет на 20.01.2015 года:

**1 598 892 694 (Один миллиард пятьсот девяносто восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи шестьсот девяносто четыре) рубля:**

| № | Наименование  | Год выпуска<br>(постройки) | Инвентарный<br>номер | Рыночная стоимость,<br>руб. |
|---|---|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
|   | <b>Недвижимое имущество:</b>  |                            |                      | <b>1560434372</b>           |
| 1 | Право аренды земельного участка общей площадью 38083 кв.м.            | -                          | отсутствует          | 497135482                   |
| 2 | Нежилое здание, назначение: «Спортивный комплекс» S=10 680,5 кв.м     | 1967                       | 3                    | 596780990                   |
| 3 | Нежилое здание, назначение: «Спортивно-оздоровительная» S= 6 570 кв.м | 1979                       | 4                    | 466517900                   |
|   | <b>Автотранспортные средства:</b>                                     |                            |                      | <b>9519000</b>              |
| 1 | А/м Хендэ Соната, паспорт № 855304                                    | 2007                       | 42                   | 278000                      |
| 2 | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001426 2007г.                      | 2007                       | 37                   | 260000                      |
| 3 | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001434 2007г.                      | 2007                       | 38                   | 160000                      |
| 4 | А/м Hyundai Sonata (VIN) X7MEN41HP7A028632 2007г.                     | 2007                       | 39                   | 174000                      |
| 5 | А/м Hyundai Trajet 2.0 (VIN)KMHMGG81BP7U304843 2006                   | 2007                       | 40                   | 238000                      |
| 6 | А/м ГАЗ 2705 VIN X9627050070586914 2007г                              | 2008                       | 44                   | 227000                      |
| 7 | Автобус MAN R07 RHC414 (VIN)WMAR07ZZ35T005994                         | 2010                       | 45                   | 6948000                     |
| 8 | Автобус Mercedes Benz (VIN)WDB35646513069127 1995г                    | 2008                       | 46                   | 1234000                     |
|   | <b>Движимое имущество:</b>  |                            |                      | <b>28939322</b>             |
| 1 | Аппликатор для нанесения белой краски Jet Ice                         | 2013                       | 81                   | 39195                       |
| 2 | Барная зона "Спартак" (Шатер)   | 2012                       | 61                   | 55942                       |
| 3 | Безопасный борт мягк. профиль для стеклопакета                        | 2010                       | 12                   | 10011                       |
| 4 | Безопасный борт накладки на поручн.                                   | 2010                       | 13                   | 33370                       |
| 5 | Билетно-пропускная система (Арена Сервис)                             | 2013                       | 176                  | 126836                      |
| 6 | Билетно-пропускная система UCS-ISD с турникетом(Норбит)               | 2012                       | 74                   | 3221977                     |
| 7 | Гидромассажный мини-бассейн   | 2008                       | 23                   | 39408                       |
| 8 | Дефибриллятор Responder AED Pro с доп. компл. элек                    | 2009                       | 6                    | 56525                       |

| №  | Наименование                                       | Год выпуска (постройки) | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб. |
|----|--|-------------------------|-------------------|--------------------------|
| 9  | Дефибрилятор-монитор ДКИ-Н-10                      | 2013                    | 166               | 41080                    |
| 10 | Забор вокруг территории                            | 2007                    | 7                 | 480308                   |
| 11 | Зеркальный шар для шоу-программ                    | 2007                    | 30                | 20296                    |
| 12 | Информационное оборудование для хоккея(табло бшт)  | 2013                    | 80                | 81630                    |
| 13 | Информационное табло "НАТА-СЧЕТ"                   | 2009                    | 31                | 748406                   |
| 14 | Кассовый аппарат Штрих-ФР-К № 00171401             | 2010                    | 41                | 12791                    |
| 15 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3            | 2013                    | 167               | 202800                   |
| 16 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3            | 2013                    | 168               | 202800                   |
| 17 | Козырек над турникетами                            | 2013                    | 79                | 90048                    |
| 18 | Коллектор  | 2008                    | 8                 | 2467313                  |
| 19 | Комплекс видеорегистрации "Видеогол"               | 2008                    | 64                | 2006930                  |
| 20 | Комплект мебели для гардеробной комнаты            | 2010                    | 33                | 11684                    |
| 21 | Комплект светотехнического оборудования            | 2007                    | 34                | 225146                   |
| 22 | Компьютер PRO 3 Extreme                            | 2012                    | 73                | 53015                    |
| 23 | Компьютер Pro 3 Extreme (6 ядерный, Intel Core, 32 | 2012                    | 59                | 40087                    |
| 24 | Кондиционер General Fujitsu ASH                    | 2011                    | 51                | 16740                    |
| 25 | Концертное оборудование                            | 2007                    | 9                 | 18768                    |
| 26 | Купель лиственница                                 | 2010                    | 10                | 11381                    |
| 27 | Льдозаливочный комбайн "Olimpia Millenium"         | 2008                    | 11                | 2561187                  |
| 28 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | 2011                    | 48                | 34637                    |
| 29 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | 2011                    | 49                | 34637                    |
| 30 | Моноблок Apple iMac 21.5" Intel Core i5            | 2012                    | 57                | 32032                    |
| 31 | Морозильный шкаф POLAIR ШН-1,4 (CB114-S)           | 2011                    | 47                | 25024                    |
| 32 | Надувная фигура "Колесо Continental" диам 2м       | 2012                    | 63                | 9280                     |
| 33 | Ноутбук MSI GT70 ONC -034RU                        | 2013                    | 170               | 25802                    |
| 34 | Оборудование по очистке воды для заливки льда      | 2013                    | 175               | 432282                   |
| 35 | Ограда металлическая                               | 2007                    | 14                | 26751                    |
| 36 | Отопление и электроснабжение (Шатер)               | 2012                    | 75                | 223979                   |
| 37 | Пароконвектомат ПКА 6-1/1 ВМ                       | 2011                    | 50                | 44064                    |
| 38 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                         | 2012                    | 70                | 27034                    |
| 39 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                         | 2012                    | 71                | 27034                    |
| 40 | Поле ледяное трен. корпус                          | 2007                    | 15                | 619808                   |
| 41 | Прибор учета тепловой энергии                      | 2009                    | 16                | 38142                    |
| 42 | Пропускная система для автомобилей                 | 2012                    | 72                | 1296432                  |
| 43 | Противокражная система (Шатер)                     | 2013                    | 82                | 33090                    |
| 44 | Реконструкция раздевалок в основном здании         | 2012                    | 67                | 2631109                  |
| 45 | Сервер HP Proliant ML-line-основной                | 2007                    | 18                | 69030                    |
| 46 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 2013                    | 85                | 24570                    |
| 47 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 2013                    | 83                | 24570                    |

| №  | Наименование  | Год выпуска<br>(постройки) | Инвентарный<br>номер | Рыночная стоимость,<br>руб. |
|----|---|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 48 | Сиситема АИИС КУЭ<br>(эл.счетчики)                      | 2013                       | 84                   | 24570                       |
| 49 | Система "Видеогол"                                      | 2008                       | 19                   | 17030                       |
| 50 | Система вентиляции (в<br>раздевалке команды мастеров)   | 2009                       | 20                   | 41127                       |
| 51 | Система видеонаблюдения ОС<br>кафе Шайба                | 2010                       | 43                   | 132005                      |
| 52 | Система видеонаблюдения ОС-<br>ледовая арена            | 2010                       | 43А                  | 120067                      |
| 53 | Система видеонаблюдения (3<br>видеокамеры)              | 2009                       | 22                   | 27394                       |
| 54 | Система видеонаблюдения (осн.<br>арена зрители)(12 шт   | 2013                       | 174                  | 317019                      |
| 55 | Система вытяжной вентиляции<br>(осн. здан. раздевалка   | 2010                       | 24                   | 20687                       |
| 56 | Система вытяжной вентиляции<br>(осн. здан. раздевалка   | 2010                       | 25                   | 20687                       |
| 57 | Система контроля доступа (КТК<br>на 2 двери)            | 2011                       | 53                   | 22604                       |
| 58 | Система передачи извещений о<br>пожаре                  | 2009                       | 26                   | 399270                      |
| 59 | Система приточной вентиляции<br>(кафе "НВ")             | 2009                       | 27                   | 17150                       |
| 60 | Снегоуборщик MTD ME 66                                  | 2011                       | 52                   | 21235                       |
| 61 | Сплит система GC S36HRI/GU-<br>S36HR                    | 2012                       | 54                   | 24520                       |
| 62 | Станок точильный BLADEMASTER<br>BRPPR01                 | 2013                       | 171                  | 156187                      |
| 63 | Стеллаж для сушки коньков на 24<br>пары (односторонний) | 2013                       | 153                  | 23400                       |
| 64 | Стеллаж для сушки коньков на 24<br>пары (односторонний) | 2013                       | 173                  | 23400                       |
| 65 | Телевизор LED Sharp LC-60LE635                          | 2013                       | 172                  | 28340                       |
| 66 | Тентовая конструкция (шатер)                            | 2012                       | 58                   | 2058732                     |
| 67 | Теплообменник M10-BFG                                   | 2009                       | 28                   | 44083                       |
| 68 | Теплотрасса   | 2007                       | 29                   | 40592                       |
| 69 | Тоннель для выхода игроков                              | 2009                       | 32                   | 22233                       |
| 70 | Торговая мебель магазина<br>"Спартак" (Шатер)           | 2012                       | 60                   | 191801                      |
| 71 | Торговая стойка "Спартак"<br>2600x1370 (Шатер)          | 2012                       | 62                   | 45221                       |
| 72 | Универсальное табло для хоккея                          | 2012                       | 65                   | 3147474                     |
| 73 | Универсальное табло для хоккея<br>КТК                   | 2012                       | 66                   | 80983                       |
| 74 | Фотоаппарат<br>полупрофессиональный Canon               | 2008                       | 35                   | 7946                        |
| 75 | Холодильные машины MBT 420-2-<br>3                      | 2007                       | 36                   | 1974861                     |
| 76 | Шумовая завеса над<br>конденсаторами                    | 2012                       | 76                   | 37140                       |
| 77 | Защитно-изоляционное покрытие<br>на лёд Terracover      | 2010                       | 1077                 | 1296583                     |
|    | <b>ИТОГО ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА:</b>                         |                            |                      | <b>1598892694</b>           |

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 256; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды

стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 255; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 254, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимого имущества» (ФСО №7) от 25.09.2014 г., стандартов оценки, принятых МСНО НП «ОПЭО» (№ СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, № СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО) и действующим российским законодательством.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки не прошло более 6 месяцев.

С уважением,

Рыжков А.В.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|  |    |
|--|----|
| КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОТЧЕТА (ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ) .....   | 7  |
| 1. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ) .....  | 9  |
| 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЪЁМ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ.....   | 12 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ<br>КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... | 18 |
| 4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ .....  | 21 |
| 5. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 24 |
| 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....   | 30 |
| 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....  | 50 |
| 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.....  | 70 |
| 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....   | 90 |
| 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....  | 94 |
| 11.ПРИЛОЖЕНИЯ.....   | 95 |

### КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОТЧЕТА (ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ)

Настоящий отчет подготовлен по договору на оказание услуг по оценке №ОУ 15/01 от 20.01.2015 г.

**Объект оценки** – недвижимое (здания, земельный участок) и движимое (автотранспорт, машины, сооружения, оборудование) имущество, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Сокольнический Вал, 1Б, учитываемое в бухгалтерском учёте по дебету балансового счета 01 «Основные средства», принадлежащие ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» на праве собственности. Балансовая стоимость объекта оценки 231633778,60 (Двести тридцать один миллион шестьсот тридцать три тысячи семьсот семьдесят восемь 60/100) руб. Описание и количественные и качественные характеристики приводятся в соответствующих разделах Отчета.

**Назначение оценки** – продажа недвижимого и движимого имущества с торгов лотами<sup>1</sup> в ходе конкурсного производства.

**Цель оценки** – определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» по состоянию на 20 января 2015 года.

**Используемые источники информации** – документы, предоставленные ЗАО «Ледовый дворец Сокольники».

При определении рыночной стоимости использован затратный, сравнительный подход к оценке.

|  |   |
|--|---|
| Собственник объекта оценки   | ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»   |
| Право распоряжения оцениваемым имуществом  | Право собственности   |
| Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Инвентаризационная опись основных средств на 01.10.2014г., дата составления 24.11.2014г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769020 от 01.02.2011г.</li> <li>- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769021 от 01.02.2011г.</li> <li>- Технический паспорт на тренировочный каток, составлен Восточным территориальным бюро технической инвентаризации города Москвы</li> <li>- Технический паспорт на Дворец спорта, составлен Восточным территориальным бюро технической инвентаризации города Москвы</li> <li>- Выписка из кадастрового паспорта на земельный участок</li> <li>- Паспорт транспортного средства 77 КС 065394</li> <li>- Паспорт транспортного средства 77 ТТ 871589</li> <li>- Паспорт транспортного средства 61 КО 855304</li> <li>- Паспорт транспортного средства 61 КО 855305</li> <li>- Паспорт транспортного средства 39 МЕ 994191</li> <li>- Паспорт транспортного средства 39 МЕ 993991</li> <li>- Паспорт транспортного средства 78 ТР 485738</li> <li>- Паспорт транспортного средства 52 МР 290811</li> </ul> <p>Ознакомиться с инвентаризационными описями можно по ссылке:<br/> <a href="http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=6B362E6BE02577D9B1C470C388CD3AC2">http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=6B362E6BE02577D9B1C470C388CD3AC2</a></p> |
| Балансовая стоимость объекта оценки, руб.  | 231633778,60  |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов                        | <p>Доходный подход: не применялся</p> <p>Затратный подход: 1092614765</p> <p>Сравнительный подход: 506617482</p>  |
| Цель оценки:   | Определение рыночной стоимости  |
| Предполагаемое использование результатов оценки:                                       | Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки при совершении гражданско-правовых сделок, в том числе при отчуждении имущества в ходе процедуры банкротства  |
| Официальный курс ЦБ РФ на дату оценки:   | 64,9732 руб./Долл. США<br>75,1740 руб./Евро   |

<sup>1</sup> Формированием лотов занимается конкурсный управляющий ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»

|  |   |
|--|---|
|  | Источник: <a href="http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=20.01.2015">http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx?date_req=20.01.2015</a>   |
| Действительная дата оценки:  | 20.01.2015г.  |
| Дата осмотра:  | 10.02.2015г.  |
| Номер отчета   | 07/2015   |
| Порядковый номер отчета  | 07  |
| Основания для проведения оценки  | Договор на оказание услуг по оценке №ОУ 15/01 от 20.01.2015 г.  |
| Дата составления отчета  | 21 февраля 2015 года  |
| Юридический и фактический адрес, банковские реквизиты Оценщика   | Индивидуальный предприниматель Рыжков Анатолий Владимирович. 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57. Тел. 8-922-60-266-89. Р/с 4080281050000005417 в ООО КБ "КОЛЬЦО УРАЛА" г. Екатеринбург к/сч. 3010181050000000768, БИК 046577768, ИНН 666200316007 ОКПО 0124987613 ОКВЭД 74.14; 74.11; 74.13.1;74.12.1;70.31.21;70.31.22, ОГРНИП 304667207100070 дата внесения записи 11 марта 2004 г. Паспорт РФ: серия 6504 №349929, выдан ОМ Октябрьского РУВД г. Екатеринбурга 08.07.2003 г.                                     |
| Страховой полис  | -Страховой полис выдан ОАО ГСК «Югория»- Екатеринбургский филиал. Полис №87-000008-17/14 от 21.01.2014 г. Срок действия договора страхования: с 30.01.2014г. по 29.01.2015г. Страховая сумма: 10000000 (Десять миллионов) рублей.<br>-Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №ПОО-0003117760 от 22.01.2015г. ООО СТ «Цюрих». Срок действия договора страхования: с 30.01.2015г. по 29.01.2016г. Страховая сумма: 10000000 (Десять миллионов) рублей.  |
| Членство в саморегулируемой организации оценщиков  | Оценщик: Рыжков Анатолий Владимирович. Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Номер по реестру 496.66. Адрес:125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А, офис 515, (495) 797-55-96   |
| Стаж оценочной деятельности  | С 2004 г. (10 полных лет)   |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.<br>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;<br>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика. |
| Заказчик   | ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»<br>107113, г.Москва, ул.Сокольнический Вал, 1Б, ИНН/КПП 7703030530/771801001 ОГРН 1025003211980   |
| Применяемые стандарты оценки   | Отчет выполнен в соответствии со следующими стандартами: Стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, №7, утвержденные Приказами Минэкономразвития России №256, №255, №254, №611 соответственно, Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков МСНО НП «ОПЭО»: № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, № СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО. Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.   |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка   | Объект оценки, по моему мнению, может обладать скрытыми свойствами, которые могут повлиять на его стоимость. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации.<br>Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и никаких обязательств по исправлению отчета с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки.                      |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается без учета налога на добавленную стоимость, поскольку сделки с имуществом предприятий-банкротов освобождены с 2015 года от уплаты налога.</p> <p>Объект оценки- недвижимое имущество является предметом залога по ипотеке, в споре или под арестом не состоит, не обременен другими правами третьих лиц (ФСО №7).</p> |
|--|--|

## 1. НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ (ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ)

Оценка представляет собой:

с одной стороны – обоснованное мнение эксперта-оценщика о стоимости оцениваемого объекта (объектов), и с другой стороны – процесс определения стоимости предмета оценки с применением специальных методик и правил, а равно с соблюдением требований законодательства РФ и Стандартов оценочной деятельности, а именно: определения рыночной стоимости, использования подходов и методов в оценке и др.

Настоящий отчет подготовлен по договору на оказание услуг по оценке №ОУ 15/01 от 20.01.2015 г.

**Объект оценки** – недвижимое (здания, земельный участок) и движимое (автотранспорт, машины, сооружения, оборудование) имущество, расположенное по адресу: г.Москва, ул.Сокольнический Вал, 1Б, учитываемое в бухгалтерском учёте по дебету балансового счета 01 «Основные средства», принадлежащие ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» на праве собственности. Балансовая стоимость объекта оценки 231633778,60 (Двести тридцать один миллион шестьсот тридцать три тысячи семьсот семьдесят восемь 60/100) руб. Описание и количественные и качественные характеристики приводятся в соответствующих разделах Отчета.

**Назначение оценки** – продажа недвижимого и движимого имущества с торгов лотами<sup>2</sup> в ходе конкурсного производства.

**Цель оценки** – определение рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, принадлежащего ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» по состоянию на 20 января 2015 года.

**Используемые источники информации** – документы, предоставленные ЗАО «Ледовый дворец Сокольники».

### 1.1. Сертификация оценки.

Составивший представленный отчет эксперт удостоверяет правомерность следующих положений.

1. Экспертом использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2. Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3. Эксперт не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4. Процедура оценки и содержание отчета соответствуют Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, №7, утвержденным Приказами Минэкономразвития России №256, №255, №254, №611 соответственно, Стандартам Саморегулируемой организации оценщиков МСНО НП «ОПЭО»: № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, № СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО.

### 1.2. Лимитирующие условия и ограничения.

Сертификация оценки, приведенная в п.1.1., подразумевает выполнение следующих условий и ограничений:

1. Точка зрения эксперта, представленная в настоящем отчете, является объективной.

2. Исполнитель оценки требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Исполнителя. В свою очередь, Исполнитель обязуется соблюдать условие конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки.

3. Эксперт не несет ответственности за достоверность представленной ему Заказчиком информации.

4. В соответствии с настоящим отчетом от эксперта не требуется выступать в суде или давать показания, за исключением случаев, когда это предусмотрено действующим Законодательством Российской Федерации.

<sup>2</sup> Формированием лотов занимается конкурсный управляющий ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»

5. Эксперт не принимает на себя обязательств по установлению прав собственности на оцениваемый объект и не проводит юридической экспертизы правоустанавливающих документов, а также не несет ответственности за оценку скрытых дефектов, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра.

6. Величина определяемой рыночной стоимости оцениваемых объектов действительна на указанную в отчете дату оценки. При изменении Заказчиком даты оценки необходим пересчет стоимости по дополнительному соглашению.

7. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного разрешения оценщика.

8. Ни весь отчет, ни какая – либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.

9. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться.

10. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel (пакет программ Microsoft Office 2007). Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

11. Оцениваемое имущество находилось в распоряжении ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» на праве собственности. Решением Арбитражного суда города Москвы от 26.08.14 по делу №А40-94709/2014 на предприятии введено конкурсное производство. В соответствии с п.2 ст.126 «Последствия открытия конкурсного производства» Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» «С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия собственника имущества должника».

12. Документы, подтверждающие права на земельный участок под зданиями Заказчиком не предоставлены. По утверждению Заказчика земельный участок не оформлялся в собственность либо в аренду. В настоящее время, подавляющее большинство земельных участков под объектами недвижимости находятся на праве постоянного (бессрочного) пользования, представленного землепользователям еще до введения земельного законодательства, что дает возможность предполагать, что земельный участок под объектом оценки используется на праве постоянного (бессрочного) пользования. Таким образом, ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» - в чьем распоряжении находятся объекты недвижимости, обладая правами и на земельный участок, данные права не переоформил.

Учитывая тот факт, что оформление права аренды на земельный участок не несет значительных временных и финансовых затрат данным ограничением в дальнейших расчетах можно пренебречь. Земельные участки непосредственно под рассматриваемыми объектами недвижимости не выделены в натуре. В ходе дальнейших расчетов стоимости единого объекта недвижимости площадь земельного участка, занимаемая рассматриваемым объектами недвижимости, принимается равной площади всего участка по кадастровому плану.

13. Итоговая величина стоимости объекта оценки признается рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

### 1.3. Сведения об экспертах, проводивших оценку

Эксперт, участвующий в работе, получил профессиональное образование в области оценочной деятельности. Работу по оценке осуществляли следующие эксперты-оценщики:

| Ф.И.О.:  | Документы о профессиональном образовании   |                          |
|--|--|--------------------------|
| Рыжков Анатолий Владимирович, стаж работы с 2004 года. | Удостоверение о повышении квалификации 772400405364, регистрационный номер 0506, дата выдачи 28.11.2013г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» | «Оценочная деятельность» |
|  | Свидетельство о повышении квалификации №1114/2010 от 29.10.2010, выдан Московским государственным техническим университетом «МАМИ», г.Москва                                       | «Оценочная деятельность» |
|  |  |                          |

| Ф.И.О.:                            | Документы о профессиональном образовании   |   |
|------------------------------------|--|---|
| Рыжков Анатолий Владимирович, стаж | Свидетельство о повышении квалификации №ОД-788 от 02.10.2007, выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства; г. Москва. | «Оценочная деятельность»  |
|                                    | Сертификат № 0404-К от 20.05.2005, выдан Институтом профессиональной оценки Финансовой Академии при Правительстве РФ             | «Регулирование оценочной деятельности. Актуальные вопросы оценки собственности» |
|                                    | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724137, выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства; г. Москва 2004 г.  | «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».                                       |
|                                    | Сертификат № 295 от 29.12.1998 г. выдан Социально-деловым центром, г. Екатеринбург   | «Специалист по оценке бизнеса»  |
|                                    | Сертификат № 295 от 29.12.1998 г. выдан Социально-деловым центром, г. Екатеринбург   | "Специалист по оценке недвижимости"   |

#### 1.4. Применяемый стандарт стоимости и его обоснование

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

В настоящее время, в оценочной практике, для различных целей, задач и вида определяемой стоимости, возможно применение следующих стандартов оценки:

- Международные стандарты оценки (Г.И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. Международные стандарты оценки (Кн.1. Перевод, комментарии, дополнения. Кн.2. Глоссарий), - М.: «Типография Новости», 2000);

- Стандарты оценки саморегулируемых организаций оценщиков (стандарты оценки Российского общества оценщиков, стандарты оценки Ассоциации «Русская Оценка» и другие).

- Стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, №7 утвержденные Приказами Минэкономразвития России №256, №255, №254, №611 соответственно.

Международные стандарты оценки могут применяться оценщиками в соответствии с требованиями Заказчика, обговоренными в Договоре на оценку, в части не противоречащей стандартам оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности. В основном, данный вид стандартов применяется для оценочных работ, выполненных для внешних (заграничных) пользователей, к примеру для целей финансовой отчетности (Международные стандарты финансовой отчетности 1999: издание на русском языке. М.: Аскери-АССА, 1999).

Правовой основой для стандартов саморегулируемых организаций оценщиков являются федеральные законы и принятые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, в том числе нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти, регулирующие оценочную деятельность, определяющие взаимоотношения участников оценочной деятельности, их права, обязанности и ответственность, а также нормативные правовые акты субъектов Федерации, принятые в пределах их компетенции, международные стандарты оценки, правила и обычаи делового оборота. Настоящий отчет соответствует стандартам Саморегулируемой организации оценщиков МСНО НП «ОПЭО»: № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, № СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО.

Поскольку, цели и задачи данной оценки не предполагают использование ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ), и в силу обязательности применения стандартов, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, №255, №254 соответственно, Оценщики при составлении данного отчета руководствовались положениями и применяли стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 Стандарты саморегулируемой организации оценщика МСНО НП «ОПЭО»: № СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-ССПОД.ОПЭО, № СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО. Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

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

В результате оценки тремя подходами получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

**Таблица. Данные по трем подходам оценки.**

| Подход        | Рыночная стоимость, полученная в рамках каждого подхода, руб. |
|---------------|---|
| Затратный     | 1092614765  |
| Доходный      | Не использовался  |
| Сравнительный | 506617482   |

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЪЁМ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ

### 2.1. Применяемые в отчете общие понятия и определения<sup>3</sup>

Проведение оценки включает следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление отчета об оценке.

#### Основные понятия и терминология

**Объект оценки** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

**Заказчик** - юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу по оценке имущества.

**Заказ на оценку** - письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

**Рыночная стоимость** - 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, то есть когда:

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

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Единицы сравнения** - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Износ имущества** - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

*Примечание:*

- износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным статического или бухгалтерского учета
- существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.
- по характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.16

**Физический износ имущества** – износ имущества связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияние внешних неблагоприятных факторов.

**Функциональный износ имущества** – износ имущества из-за несоответствия требованиям, предъявленным к данному имуществу.

**Внешний износ имущества** - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Устранимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Неустранимый износ имущества** - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

**Скорректированная цена имущества** - цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия от объекта оценки.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать, в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права, и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

**Передача права собственности** - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

**Ограничивающие условия** - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

**Аренда** - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование. Арендная плата:

- плата за право пользования чужим имуществом. Величина, периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

- плата за предоставленное в порядке аренды имущество. Величина, периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором, а в случае аренды государственного имущества - на основе нормативов, утверждаемых соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления.

**Метод дисконтированных денежных потоков** - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

**Капитализация дохода** - процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

**Денежный поток** - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Потенциальный валовой доход** - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

**Действительный валовой доход** - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход** - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

**Норма дисконтирования** - норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

**Дисконтирование** - способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.

**Возврат капитала** - возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

**Операционные расходы** - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

**Эксплуатационные расходы** - расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг: коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление.

**Коммунальные расходы** - это расходы за предоставленные услуги электро- и теплоснабжения (отопление и горячее водоснабжение) газа, вывоза бытовых отходов, водопровода, канализации.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки имущества на основании результатов полученных с помощью различных методов оценки.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Инвестиционная стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установлении данным лицом (лицами) инвестиционных целей использования объекта оценки.

**Кадастровая стоимость** - стоимость объекта оценки, определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Корректировка** - представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным условиям.

**Метод оценки** - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Основные средства** - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

**Объекты сравнения** - проданные или предложенные к продаже на том же рынке, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Срок экспозиции объекта оценки** - период времени, начиная со дня представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

**Элементы сравнения** - (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

**Экономическое устаревание** - потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитуты и прочие).

Для оценки имущества, согласно Постановлению Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» № 519 от 06.07.01, используются три подхода:

сравнительный, затратный, доходный.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход – это процесс анализа данных об имевших место продажах объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Предпосылкой подхода служит представление о том, что разумный собственник не заплатит за имущество больше цены, чем та, по которой продаётся на рынке имущество равной полезности оцениваемому объекту. Реализация данного подхода основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому объекту, анализа отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировка этих цен с учётом имеющихся отличий.

**Сравнительный подход, применяемый к оценке арендной платы.**

Данный подход основан на том, что разумный покупатель не будет платить за аренду оцениваемого объекта сумму большую, чем та, за которую можно приобрести на рынке объект идентичной полезности. Это означает, что цены, заплаченные на рынке за аналогичный по полезности товар, должны отражать конечную рыночную стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость данного объекта оценки, исходя из сравнительного подхода, вычисляется исходя из стоимости недавно совершенных на рынке сделок или предложений о продаже объектов, которые сходны с оцениваемым объектом. Поэтому применение данного подхода основано на сборе информации о сделках, проведенных на рынке с участием аналогичных объектов.

**Затратный подход** - основывается на оценке затрат на создание (изготовление) нового объекта с полезностью, аналогичной оцениваемому объекту, и определение величины накопленного износа всех видов, имеющихся у оцениваемого объекта.

**Затратный подход, применяемый к оценке арендной платы.**

Данный подход основан на том, что разумный инвестор не будет платить за объект аренду цену, большую, чем та, в которую обойдется покупка данного земельного участка под застройку, и возведения на нем аналогичного по качествам и свойствам объекта. То есть оценщик ориентируется на аналогичный объект, что позволяет ему определить приемлемую сумму для объекта оценки.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Для применения этого подхода требуется оценить доход, который будет приносить имущество и капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (или дисконта). Доходный подход применим к оценке объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

**Доходный подход, применяемый к оценке арендной платы.**

Данный подход основывается на представлении о том, что цена данного объекта оценки зависит от того, какой доход может получить владелец данного объекта от владения им. Применение данного подхода означает анализ данного объекта оценки арендной платы генерировать какой-либо доход. Данный доход выражается в доходе от эксплуатации и от возможной последующей продаже объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки арендной платы, производимый доходным подходом, производится путем вычисления последующих чистых доходов, генерируемых данным объектом оценки.

Таким образом, наиболее вероятная рыночная стоимость объекта оценки арендной платы, права владения и пользования чем либо, при использовании трех подходов, отражает основные точки зрения:

- продавца (затратный подход);
- типичного покупателя (доходный подход);
- рынка (сравнительный подход).

Арендодатель накладывает арендную плату с целью получения возврата капитала на доход, который вложен для создания объекта оценки арендной платы или для возмещения капитала, потраченного на его приобретение.

Из вышесказанного ясно, что для более точного определения рыночной стоимости объекта оценки арендной платы требуется применить все три подхода. Однако следует соблюдать определенный алгоритм ссылкой на аксиому теории оценки и ценообразования на рынке недвижимости и рыночного подхода к оценке объекта. Опираясь на данную аксиому можно, при необходимости, в оценке аренды обойтись только одним из трех предложенных подходов. Если у оценщика имеется достаточное количество рыночных данных об объекте оценки арендной платы, то лучше всего будет обойтись сравнительным анализом арендных договоров и предложений по ставкам арендной платы. На более пассивном рынке недвижимости или при условии, что пассивен данный сегмент рынка, оценщик должен применить описанный выше «метод компенсации затрат доходами».

В случае, когда рынка недвижимости нет или он слабо развит, нет другого выхода, кроме как использовать метод добавочной продуктивности недвижимости.

Таким образом, в ходе оценки недвижимости должны рассматриваться все три подхода, но применяется только самый целесообразный из них.

**Арендная ставка** – объем выплат за период, который указан в договоре аренды. Ставка арендной платы обеспечит арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал.

*Арендная плата* представляет собой денежную оплату права пользования арендуемого имущества. Ее величина обговаривается в договоре об аренде. Обычно она равняется величине амортизационных отчислений и части прибыли от используемого имущества. Также, если имущество является государственной собственностью, то величина арендной ставки определяется законодательством.

Оценщиком в данной работе использовались и другие термины и определения.

## **2.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.**

### **Литература**

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка бизнеса», М., изд-во «Финансы и статистика», 1998г.
2. Григорьев В.В., Федотова М.А. «Оценка предприятия», М, Инфра-М, 1997г.
3. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Общественные здания» 2014
4. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», январь 2015г.
5. Справочник оценщика недвижимости. «Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Н. Новгород, 2012 г. Лейфер Л. А.

### **Ресурсы Internet**

1. Поисковая система «Яндекс»: <http://www.yandex.ru/>
2. Иные ресурсы, ссылки на которые приведены по тексту Отчёта

### **2.3. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

- Инвентаризационная опись основных средств на 01.10.2014г., дата составления 24.11.2014г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769020 от 01.02.2011г.
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769021 от 01.02.2011г.
- Технический паспорт на тренировочный каток, составлен Восточным территориальным бюро технической инвентаризации города Москвы
- Технический паспорт на Дворец спорта, составлен Восточным территориальным бюро технической инвентаризации города Москвы
- Выписка из кадастрового паспорта на земельный участок
- Паспорт транспортного средства 77 КС 065394
- Паспорт транспортного средства 77 ТТ 871589
- Паспорт транспортного средства 61 КО 855304
- Паспорт транспортного средства 61 КО 855305
- Паспорт транспортного средства 39 МЕ 994191
- Паспорт транспортного средства 39 МЕ 993991
- Паспорт транспортного средства 78 ТР 485738
- Паспорт транспортного средства 52 МР 290811

Ознакомиться с инвентаризационными описями можно по ссылке:

<http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=6B362E6BE02577D9B1C470C388CD3AC2>

### **2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения**

На основании требования законодательство об оценочной деятельности (ст.11 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п.2 Федерального стандарта оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО № 1)) при проведении оценки в рамках данного отчета оценщик применил следующие стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256
2. Федеральный стандарт оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255
3. Федеральный стандарт оценки Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимого имущества» (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 25 сентября 2014 г. №611;
5. Стандарты оценки, принятые МСНО НП «ОПЭО» (№ СТ/1-ССПОД.ОПЭО, № СТ/2-СПОД.ОПЭО, №СТ/3-ССПОД.ОПЭО, № СТ/4-ССПОД.ОПЭО.

### **2.5. Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:**

- 1.Заключение с Заказчиком договора об оценке – **Проведено.**
- 2.Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки – **Проведено.**
- 3.Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки – **Проведено.**
- 4.Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, **Проведено.**
- 5.Анализ отраслевых и локальных рынков – **Проведено.**
- 6.Осуществление расчетов - **Проведено.**
- 7.Согласование результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки- **Проведено.**
- 8.Составление отчета и передача его оценщику- **Проведено.**

### **2.6. Анализ представленной заказчиком информации показал:**



**2.6.1. Информация о виде и объеме прав на объект оценки** – получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на движимое имущество, содержащиеся в документах, подтверждающий существующие права на него (в правоустанавливающих, правоудостоверяющих документах)- **Отражено.**

**2.6.2. Сопоставление данных об объекте оценки** – Установление особенностей движимого имущества, права на которое оцениваются, а так же соответствия фактического состояния движимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет– **Проведено.**

**2.6.3. Установление иных сведений** – Установление иных количественных и качественных характеристик движимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки – **Проведено.**

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>4</sup>

#### 3.1. Основные характеристики объекта оценки<sup>5</sup>

Таблица «Краткая характеристика недвижимого имущества»

| Наименование, назначение и краткая характеристика объекта. | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер инвентарный | Балансовая первоначальная стоимость, руб. коп. |
|--|---------------------------------------|-------------------|--|
| Спортивно-оздоровительная S= 6 570 кв.м                    | 1979                                  | 4                 | 104 374 495,25                                 |
| Спортивный комплекс S=10 680,5 кв.м                        | 1967                                  | 3                 | 84 557 384,60                                  |

Таблица «Краткая характеристика движимого имущества (машины, оборудование, сооружения)»

| №  | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта. | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер инвентарный | количество, шт. | Балансовая первоначальная стоимость, руб. коп. |
|----|--|---------------------------------------|-------------------|-----------------|--|
| 1  | Аппликатор для нанесения белой краски Jet Ice              | 2013                                  | 81                | 1               | 75 000,00                                      |
| 2  | Барная зона "Спартак" (Шатер)                              | 2012                                  | 61                | 1               | 88 983,05                                      |
| 3  | Безопасный борт мягк. профиль для стеклопакета             | 2010                                  | 12                | 1               | 21 038,81                                      |
| 4  | Безопасный борт накладки на поручн.                        | 2010                                  | 13                | 1               | 70 128,36                                      |
| 5  | Билетно-пропускная система (Арена Сервис)                  | 2013                                  | 176               | 1               | 197 196,00                                     |
| 6  | Билетно-пропускная система UCS-ISD с турни(Норбит)         | 2012                                  | 74                | 1               | 4 758 917,40                                   |
| 7  | Гидромассажный мини-бассейн                                | 2008                                  | 23                | 1               | 57 278,75                                      |
| 8  | Дефибриллятор Responder AED Pro с доп. компл. элек         | 2009                                  | 6                 | 1               | 35 671,16                                      |
| 9  | Дефибрилятор-монитор ДКИ-Н-10                              | 2013                                  | 166               | 1               | 56 377,40                                      |
| 10 | Забор вокруг территории                                    | 2007                                  | 7                 | 1               | 592 095,48                                     |
| 11 | Зеркальный шар для шоу-программ                            | 2007                                  | 30                | 1               | 25 019,45                                      |
| 12 | Информационное оборудование для хоккея(табло бшт)          | 2013                                  | 80                | 1               | 143 000,00                                     |
| 13 | Информационное табло "НАТА-СЧЕТ"                           | 2009                                  | 31                | 1               | 1 198 753,92                                   |
| 14 | Кассовый аппарат Штрих-ФР-К № 00171401                     | 2010                                  | 41                | 1               | 21 629,95                                      |
| 15 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3                    | 2013                                  | 167               | 1               | 146 290,71                                     |
| 16 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3                    | 2013                                  | 168               | 1               | 146 290,71                                     |
| 17 | Козырек над турникетами                                    | 2013                                  | 79                | 1               | 140 000,00                                     |
| 18 | Коллектор  | 2008                                  | 8                 | 1               | 3 586 210,64                                   |
| 19 | Комплекс видеорегистрации "Видеогол"                       | 2008                                  | 64                | 1               | 2 917 050,12                                   |
| 20 | Комплект мебели для гардеробной комнаты                    | 2010                                  | 33                | 1               | 24 554,67                                      |
| 21 | Комплект светотехнического оборудования                    | 2007                                  | 34                | 1               | 277 547,35                                     |
| 22 | Компьютер PRO 3  | 2012                                  | 73                | 1               | 137 031,05                                     |

<sup>4</sup> Точные описания объектов оценки приведены в соответствующих разделах расчета рыночной стоимости по группам основных средств

<sup>5</sup> Источник: Акт инвентаризации основных средств

| №  | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта. | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер инвентарный | количество, шт. | Балансовая первоначальная стоимость, руб. коп. |
|----|--|---------------------------------------|-------------------|-----------------|--|
|    | Extreme  |                                       |                   |                 |  |
| 23 | Компьютер Pro 3 Extreme (6 ядерный, Intel Core, 32         | 2012                                  | 59                | 1               | 103 616,95                                     |
| 24 | Кондиционер General Fujitsu ASH                            | 2011                                  | 51                | 1               | 48 305,08                                      |
| 25 | Концертное оборудование                                    | 2007                                  | 9                 | 1               | 23 136,53                                      |
| 26 | Купель лиственница   | 2010                                  | 10                | 1               | 23 917,14                                      |
| 27 | Льдозаливочный комбайн "Olimpia Millenium"                 | 2008                                  | 11                | 1               | 100 828,25                                     |
| 28 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M                    | 2011                                  | 48                | 1               | 58 474,58                                      |
| 29 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M                    | 2011                                  | 49                | 1               | 58 474,57                                      |
| 30 | Моноблок Apple iMac 21.5" Intel Core i5                    | 2012                                  | 57                | 1               | 49 144,07                                      |
| 31 | Морозильный шкаф POLAIR ШН-1,4 (СВ114-S)                   | 2011                                  | 47                | 1               | 52 923,73                                      |
| 32 | Надувная фигура "Колесо" Continental" диам 2м              | 2012                                  | 63                | 1               | 40 000,00                                      |
| 33 | Ноутбук MSI GT70 ONC-034RU                                 | 2013                                  | 170               | 1               | 55 310,47                                      |
| 34 | Оборудование по очистке воды для заливки льда              | 2013                                  | 175               | 1               | 746 755,50                                     |
| 35 | Ограда металлическая                                       | 2007                                  | 14                | 1               | 32 977,62                                      |
| 36 | Отопление и электроснабжение (Шатер)                       | 2012                                  | 75                | 1               | 406 271,19                                     |
| 37 | Пароконвектомат ПКА 6-1/1 ВМ                               | 2011                                  | 50                | 1               | 82 152,54                                      |
| 38 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                                 | 2012                                  | 70                | 1               | 70 000,00                                      |
| 39 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                                 | 2012                                  | 71                | 1               | 87 500,00                                      |
| 40 | Поле ледяное трен. корпус                                  | 2007                                  | 15                | 1               | 764 063,51                                     |
| 41 | Прибор учета тепловой энергии                              | 2009                                  | 16                | 1               | 61 093,69                                      |
| 42 | Пропускная система для автомобилей                         | 2012                                  | 72                | 1               | 1 914 852,19                                   |
| 43 | Противокражная система (Шатер)                             | 2013                                  | 82                | 1               | 63 318,65                                      |
| 44 | Реконструкция раздевалок в основном здании                 | 2012                                  | 67                | 1               | 3 400 419,93                                   |
| 45 | Сервер HP Proliant ML-line-основной                        | 2007                                  | 18                | 1               | 85 095,87                                      |
| 46 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                            | 2013                                  | 85                | 1               | 47 015,38                                      |
| 47 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                            | 2013                                  | 83                | 1               | 47 015,38                                      |
| 48 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                            | 2013                                  | 84                | 1               | 47 015,38                                      |
| 49 | Система "Видеогол"   | 2008                                  | 19                | 1               | 24 752,74                                      |
| 50 | Система вентиляции (в раздевалке команды мастеров)         | 2009                                  | 20                | 1               | 65 875,10                                      |
| 51 | Система видеонаблюдения ОС кафе Шайба                      | 2010                                  | 43                | 1               | 277 413,69                                     |
| 52 | Система видеонаблюдения ОС-ледовая арена                   | 2010                                  | 43А               | 1               | 252 327,10                                     |
| 53 | Система видеонаблюдения (3 видеокамеры)                    | 2009                                  | 22                | 1               | 43 878,64                                      |
| 54 | Система видеонаблюдения (осн. арена зрители)(12 шт         | 2013                                  | 174               | 1               | 646 397,11                                     |
| 55 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан.                    | 2010                                  | 24                | 1               | 43 475,14                                      |

| №  | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.    | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер инвентарный | количество, шт. | Балансовая первоначальная стоимость, руб. коп. |
|----|---|---------------------------------------|-------------------|-----------------|--|
|    |   |                                       |                   |                 |  |
| 56 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка)           | 2010                                  | 25                | 1               | 43 475,14                                      |
| 57 | Система контроля доступа (КТК на 2 двери)                     | 2011                                  | 53                | 1               | 52 093,22                                      |
| 58 | Система передачи извещений о пожаре                           | 2009                                  | 26                | 1               | 639 527,47                                     |
| 59 | Система приточной вентиляции (кафе "НВ")                      | 2009                                  | 27                | 1               | 27 469,56                                      |
| 60 | Снегоуборщик MTD ME 66  | 2011                                  | 52                | 1               | 52 551,75                                      |
| 61 | Сплит система GC S36HRI/GU-S36HR                              | 2012                                  | 54                | 1               | 63 377,97                                      |
| 62 | Станок точильный BLADEMASTER BRPPR01                          | 2013                                  | 171               | 1               | 154 541,91                                     |
| 63 | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонни)           | 2013                                  | 153               | 1               | 49 661,02                                      |
| 64 | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонни)           | 2013                                  | 173               | 1               | 49 661,01                                      |
| 65 | Телевизор LED Sharp LC-60LE635                                | 2013                                  | 172               | 1               | 43 380,11                                      |
| 66 | Тентовая конструкция (шатер)                                  | 2012                                  | 58                | 1               | 3 040 783,92                                   |
| 67 | Теплообменник M10-BFG   | 2009                                  | 28                | 1               | 29 304,30                                      |
| 68 | Теплотрасса   | 2007                                  | 29                | 1               | 50 039,25                                      |
| 69 | Тоннель для выхода игроков                                    | 2009                                  | 32                | 1               | 35 611,12                                      |
| 70 | Торговая мебель магазина "Спартак" (Шатер)                    | 2012                                  | 60                | 1               | 440 677,97                                     |
| 71 | Торговая стойка "Спартак" 2600x1370 (Шатер)                   | 2012                                  | 62                | 1               | 103 898,31                                     |
| 72 | Универсальное табло для хоккея                                | 2012                                  | 65                | 1               | 5 006 479,49                                   |
| 73 | Универсальное табло для хоккея КТК                            | 2012                                  | 66                | 1               | 128 813,56                                     |
| 74 | Фотоаппарат полупрофессиональный Canon                        | 2008                                  | 35                | 1               | 30 796,76                                      |
| 75 | Холодильные машины MBT 420-2-3                                | 2007                                  | 36                | 1               | 2 434 493,57                                   |
| 76 | Шумовая завеса над конденсаторами                             | 2012                                  | 76                | 1               | 96 000,00                                      |
| 77 | Защитно-изоляционное покрытие на лёд Terracover, инв.№0001077 | 2010                                  | 1077              | 1               | 1 981 694,92                                   |

Таблица «Характеристика автотранспортных средств»

| № | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта. | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер инвентарный | количество, шт. | Балансовая первоначальная стоимость, руб. коп. |
|---|--|---------------------------------------|-------------------|-----------------|--|
| 1 | А/м Хендэ Соната, паспорт № 855304                         | 2007                                  | 42                | 1               | 305 838,25                                     |
| 2 | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001426 2007г.           | 2007                                  | 37                | 1               | 212 461,19                                     |
| 3 | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001434 2007г.           | 2007                                  | 38                | 1               | 207 566,97                                     |
| 4 | А/м Hyundai Sonata (VIN) X7MEN41HP7A028632 2007г.          | 2007                                  | 39                | 1               | 300 339,30                                     |
| 5 | А/м Hyundai Trajet 2.0 (VIN)KMHMGG81BP7U304843 2006        | 2007                                  | 40                | 1               | 311 108,32                                     |
| 6 | А/м ГАЗ 2705 VIN X9627050070586914 2007г                   | 2008                                  | 44                | 1               | 215 232,14                                     |
| 7 | Автобус MAN R07 RHC414 (VIN)WMAR07ZZ35T005994              | 2010                                  | 45                | 1               | 128 156,03                                     |
| 8 | Автобус Mercedes Benz (VIN)WDB35646513069127 1995г         | 2008                                  | 46                | 1               | 1 927 001,52                                   |

#### 4. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В теории оценки существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки. Использование всех подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

##### **Методология оценки объектов недвижимости.**

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. При использовании затратного подхода оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. К полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли как условно незастроенного. Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Затратный подход требует определения трех видов износа объекта: физического износа, функционального износа и износа внешнего воздействия или экономического износа.

Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т.е. текущей стоимости строительства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Он основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или по крайней мере, предложены на продажу; затем вносятся поправки на отличия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

Российский рынок недвижимости недостаточно информационно открыт. Данные о заключенных сделках с недвижимостью публикуются в заслуживающих доверия информационных источниках крайне редко. Это обстоятельство приводит к необходимости использовать для оценки цены предложений, почерпнутые из надежных информационных источников. Такие источники характеризуются наличием механизмов проверки достоверности предложений.

Тем не менее, при использовании таких аналогов, должна применяться скидка на уторговывание.

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

Настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от использования или размещения на его территории доходного бизнеса.

Характер использования оцениваемого объекта выбирается исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению с подходом сравнительного анализа продаж и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода. Основным недостатком доходного подхода является то, что он основан на прогнозных данных.

##### **Методология оценки машин и оборудования.**

**Затратный подход** в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате физического износа, морального износа и экономического устаревания.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого имущества приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

Под стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового

объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Для определения восстановительной стоимости оцениваемого объекта применяются следующие основные методы:

**Метод количественного анализа**, который заключается в прямом расчете затрат на производство объекта оценки. Общим руководством для расчета является Налоговый Кодекс РФ, где сформулированы основные статьи затрат: сырье и материалы, покупные комплектующие изделия, оплата труда основных рабочих, отчисления на социальное страхование, в пенсионный фонд, на медицинское страхование, в фонд занятости, затраты на содержание и эксплуатацию машин и оборудования, общехозяйственные расходы, коммерческие расходы. При определении расходов по приобретению и хранению следуют указаниям Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденному Министерством финансов РФ 30 декабря 1993 г. №160. В состав этих затрат включаются транспортно-заготовительные и складские расходы, с комиссионными снабженческими организациям, таможенные пошлины, все виды расходов, связанные с хранением на складах. Для расчета используются накопленная отраслевая система норм и нормативов.

**Метод расчета по цене однородного объекта.** Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, схожий по технологии изготовления, материалам и конструкции, цена которого известна.

Затем определяется полная себестоимость его производства по формуле:

$$\text{Сп.пр} = \frac{(1 - \text{Ндс}) * (1 - \text{Нпр} - \text{Кр}) * \text{Цод}}{1 - \text{Нпр}}, \text{ где:}$$

Сп.пр – полная себестоимость производства однородного объекта;

Ндс – ставка налога на добавленную стоимость;

Нпр – ставка налога на прибыль;

Кр – рентабельность продукции;

Цод – цена однородного объекта.

Если спрос на оцениваемые объекты отсутствует, то их стоимость принимается на уровне себестоимости.

**Метод замещения или аналого-параметрический метод.** Этот метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта.

**Метод поэлементного расчета.** В начале составляется перечень составляющих материалов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по ним. Но это становится возможным только при наличии развитого рынка составляющих ресурсов.

Затем определяется полная себестоимость объекта по формуле:

$$\text{Сп} = \sum \text{Цэ} + \text{В}, \text{ где:}$$

Сп - полная себестоимость оцениваемого объекта

Цэ – стоимость комплектующего узла или агрегата;

В - собственные затраты изготовителя (например, стоимость сборки).

После этого рассчитывается восстановительная стоимость оцениваемого объекта (Св) по приведенной выше формуле.

**Индексный метод оценки.** При его применении осуществляется приведение базовой стоимости объекта к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей оцениваемой группе за соответствующий период.

$$\text{Св} = \text{Сб} \times \text{И}, \text{ где:}$$

Св – восстановительная стоимость объекта

Сб – базовая стоимость объекта

И – индекс изменения цен.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов.

**Доходный подход** представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество.

Как правило, при оценке оборудования доходный подход используется для оценки рыночной стоимости единых технологических линий. Полученная величина рыночной стоимости пропорционально распределяется по отдельным узлам и компонентам оцениваемой линии.

**Сравнительный подход** основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, по которым были осуществлены сделки купли-продажи. Рыночная стоимость объекта при данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Использование сравнительного подхода, таким образом, зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются для объектов сравнения с последующим применением средневзвешенного показателя стоимости к оцениваемому объекту.

## 5. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1. Главные выводы из анализа социально-экономического развития РФ в 2014-2015 году

Макроэкономическая ситуация в 2014 году характеризуется постепенным ослаблением динамики развития. В III квартале 2014 г. темп прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года еще сохранялся в области положительных значений - 0,7%, благодаря рекордному урожаю и высокой динамике обрабатывающих производств. В IV квартале темпы прироста ВВП к соответствующему периоду предыдущего года, по оценке Минэкономразвития России, стали отрицательными (-0,2%). Сезонно очищенные темпы прироста ВВП во II и III кварталах, по оценке Минэкономразвития России, были нулевыми, в IV квартале составили 0,1%.

По предварительной оценке Росстата, номинальный объем ВВП России в 2014 году составил 70975,6 млрд. рублей. Индекс физического объема составил 100,6%.

В декабре рост российской экономики возобновился после снижения на протяжении предыдущих двух месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к ноябрю составил 0,6%. Положительное влияние на динамику ВВП в декабре оказали обрабатывающие производства, розничная торговля и платные услуги населению. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, сельское хозяйство.

В декабре возобновился рост промышленного производства в целом, составивший 3,9% к декабрю 2013 года, а с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,7% к ноябрю 2014 года.

Добыча полезных ископаемых в декабре выросла на 3,0% к декабрю прошлого года, с исключением сезонности её рост составил 0,2%. Динамика производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре составила 3,4% в годовом выражении, а сезонно очищенная динамика снизилась на 1,6%, что связано с тёплыми погодными условиями.

Обрабатывающие производства после сокращения в ноябре в декабре возобновили рост, который составил к декабрю 2013 года 4,1 %, а с исключением сезонного фактора - 1,3% к предыдущему месяцу. При этом из обрабатывающих производств в декабре восстановился рост (с исключением сезонности) в производстве машин и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, в текстильном и швейном производстве. Отрицательную динамику показали производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре после спада в ноябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь показали положительную динамику, составив 0,6% к предыдущему месяцу. По оценке Росстата, годовая динамика инвестиций в основной капитал продолжала оставаться в отрицательной области, однако темпы снижения замедлились до 2,4% с ноябрьских 4,8%.

Снижение годовой динамики объемов строительных работ в декабре также замедлилось (до 2,7% после снижения на 4,7% в ноябре), сезонно очищенная динамика по виду деятельности «Строительство» в декабре составила 0,6% к предыдущему месяцу (в ноябре - снижение на 1,6%).

На протяжении 2014 года уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) находился на исторически минимальном уровне 5,1-5,2% от экономически активного населения. В декабре, по данным Росстата, уровень безработицы повысился до 5,3% экономически активного населения против 5,1% в ноябре, а с исключением сезонности, по оценке Минэкономразвития России, 5,2%.

Потребительская модель поведения домашних хозяйств к концу года складывалась под влиянием внешнеторговых ограничений и девальвации национальной валюты. Население скупало импортные товары, создавая ажиотаж на рынке. В конце года наблюдался бум продаж на рынке товаров длительного пользования, особенно бытовой и компьютерной техники. В декабре 2014 г. оборот розничной торговли вырос на 5,3% к декабрю 2013 г., а к ноябрю 2014 г. прирост составил 23,6%. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов в декабре оборот розничной торговли вырос на 2,7% против 0,9% в ноябре.

Годовая динамика реальных располагаемых доходов населения снижается второй месяц подряд (ноябрь - -3,9%, декабрь - -7,3%), но сезонно очищенный темп их прироста в декабре составил 0,6% после снижения в ноябре.

Реальная заработная плата в декабре 2014 г. относительно декабря 2013 г. сократилась на 4,7%, а с исключением сезонности осталась в отрицательной зоне (-1,3%).

Экспорт товаров в декабре 2014 г., по оценке, составил 34,5 млрд. долларов США (69,8% к декабрю 2013 г. и 94,2% к ноябрю 2014 года).

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 24,7 млрд. долларов США (76,0% к декабрю 2013 г. и 105,9% к ноябрю 2014 года).



Положительное сальдо торгового баланса в декабре 2014 г., по оценке, составило 9,9 млрд. долларов США, относительно декабря предыдущего года снизилось на 42,1%.

По данным Росстата, в декабре 2014 г. потребительская инфляция составила 2,6%, с начала года цены выросли на 11,4% (в 2013 году за аналогичный период прирост цен составил 0,5% и 6,5% соответственно).

России в 2014 году привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации с середины 2014 года привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.

Наибольший спад отмечается в инвестиционной деятельности. Темпы прироста инвестиций в основной капитал с начала года колебались в отрицательной области: -4,8% в первом квартале, -1,4% во втором, -2,4% в третьем и -3,0% в четвертом. Сокращение связано со снижением капитальных вложений субъектов малого предпринимательства и инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами. В то же время рост инвестиционной активности крупных и средних организаций в течение года ускорялся (в III квартале до 3,1% после 2,1% во II квартале и 1,8% в I квартале). По итогам 2014 года инвестиции в основной капитал сократились на 2,5%, что связано в основном с компаниями рыночных секторов в таких видах деятельности как предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг, здравоохранение и предоставление социальных услуг, финансовая деятельность, металлургия и деревообрабатывающий комплекс.

В отрицательной области остается динамика прибыли компаний по основным видам деятельности. За январь-ноябрь сокращение составило 6,1% к уровню соответствующего периода прошлого года (январь-октябрь - 14,1%).

Поддержало инвестиционную активность строительство жилья. Вводы жилья выросли по итогам 2014 года на 14,9%, тогда как в 2013 году они выросли на 7,2% соответственно. Это было обусловлено тем, что, несмотря на падение реальных доходов, спрос населения на улучшение жилищных условий продолжал оставаться высоким, и поддерживался активным расширением ипотечного кредитования.

На потребительском рынке в 2014 году сохранились положительные тенденции, несмотря на то, что в течение года торговый и сервисный сегменты демонстрировали тенденцию замедления деловой активности. Сохранение геополитической напряженности и ожидание возможных негативных последствий санкций и контрсанкций заставляет население отказываться от приобретения многих видов товаров и необязательных услуг или, в лучшем случае, к ограниченному пользованию ими. Все это создает атмосферу неуверенности в будущем и заставляет домашние хозяйства менять модель поведения от потребления к сбережению. В результате происходит сжатие потребительского спроса и замедление темпов роста оборота розничной торговли и платных услуг населению. Объем оборота розничной торговли в 2014 г. увеличился на 2,5% по сравнению с 2013 г. (прирост в 2013 г. - 3,9%), платных услуг населению - на 1,3% (2,1%). Одним из факторов, ограничивающих потребительский спрос, является замедление динамики кредитования физических лиц, которая к концу 2014 года в годовом выражении составила 13,8% против 28,7% в 2013 году.

Существенной причиной отсутствия выраженных позитивных тенденций на потребительском рынке остаётся усиливающийся дефицит платежеспособного спроса, связанный с замедлением роста реальных располагаемых денежных доходов населения, высоким уровнем цен, ослаблением национальной валюты, негативными процессами в мировой экономике.

Динамика реальных располагаемых доходов населения в 2014 году была неравномерной: в I квартале снижение в годовом выражении составило 3,4%, во II и III кварталах - рост на 0,7% и 2,1% соответственно. Отрицательная динамика реальных располагаемых доходов населения в ноябре-декабре 2014 г. (96,1% и 92,7% к соответствующим месяцам 2013 года) сильно повлияла на оценку IV квартала и года в целом. В IV квартале реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,5%, а по итогам года - на 1% по сравнению с 2013 годом.

Источник: Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/>

## 5.2. Краткая характеристика г.Москва

Москва – столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России:

12 184 015 чел. (2015), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.



Важным параметром рынка нежилых помещений является ежемесячный объем предложений в аренду и на продажу. По оценке экспертов, ежемесячно в Москве предлагается в аренду и на продажу порядка 1,5 млн. кв. метров нежилых помещений, в том числе:

в аренду - порядка 1,2-1,3 млн. кв. метров; на продажу - порядка 0,2-0,3 млн. кв. метров.

В денежном выражении ежемесячная потенциальная емкость рынка нежилых помещений

г. Москвы составляет от 0,5-0,6 млрд. долл. США (в случае только аренды) до 2,3-2,5 млрд. долл. США (в случае только продажи). Реальная ежемесячная емкость московского рынка нежилых помещений зависит от многих параметров, и, в большинстве случаев, меньше потенциальной на 35-40%. Необходимо отметить, что, начиная с середины 2000 года, усилилась тенденция роста реальной емкости рынка.

Рынок коммерческой недвижимости Москвы в настоящий момент является одним из самых динамично развивающихся рынков, характеризующийся высоким уровнем доходности. Это напрямую связано с благоприятным инвестиционным климатом, сложившимся в России в последние годы. Однако в среднесрочной перспективе можно ожидать небольшого снижения прибыли от вложений, но рынок останется по-прежнему привлекательным для инвесторов. В тоже время, различные сегменты рынка коммерческой недвижимости будут показывать неодинаковую доходность. Можно предположить, что в ближайшие несколько лет наибольшей популярностью у инвесторов будут пользоваться вложения в строительство складских помещений класса "А", отвечающих международным стандартам. Это самый неразвитый и наиболее емкий с точки зрения инвестирования сегмент рынка, уровень спроса на котором существенно выше уровня предложения. Такая ситуация, в свою очередь, будет стимулировать постоянный рост арендных ставок.

В настоящее время Москва вошла в список из 30 городов мира, представляющих наибольший интерес для помещения капитала.

Рынок коммерческой недвижимости условно можно разделить на следующие сегменты:

- офисная недвижимость класса "А" и "В", включая рынок особняков;
- торговая недвижимость;
- рынок складских и производственных помещений.

Концентрация российского капитала в Москве предопределила потребность в помещениях нежилого фонда для ведения предпринимательской деятельности. На протяжении значительного времени наибольшим спросом пользуются офисные и торговые помещения, что связано с особенностью проводимых социально-экономических реформ и столичным статусом города.

Опрос, проведенный представителями агентства "RWAY", позволил выявить следующую структуру спроса-предложения в г. Москве и ближнем Подмоскowie на нежилые помещения.

Структура спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от площади. Спрос:

- до 100 кв.м - 27%;
- 100-150 кв.м - 28%;
- 150-300 кв.м - 23%;
- свыше 300 кв.м - 23%.

Предложение:

- до 100 кв.м - 25%;
- 100-150 кв.м - 37%;
- 150-300 кв.м - 20%;
- свыше 300 кв.м - 18%.

Структура спроса и предложения на офисные помещения в зависимости от месторасположения.

Спрос:

- в пределах Садового кольца - 24%;
- между Садовым кольцом и окружной ж/д - 60%;
- от окружной ж/д до МКАД - 16%.

Предложение:

- в пределах Садового кольца - 39%;
- между Садовым кольцом и окружной ж/д - 50%;
- от окружной ж/д до МКАД - 11%.

Структура спроса и предложения на рынке нежилых помещений.

Спрос:

- офисы - 29%;
- магазины - 43%;
- склады - 15%;
- прочие - 13%.

Предложение:

- офисы - 66%;
- магазины - 8%;
- склады - 5%;
- прочие - 21%.

**Офисные помещения.**

В крупных экономических центрах, таких как Москва, второй по емкости сегмент рынка недвижимости (после жилищного) составляют офисные помещения.

Увеличение уровня спроса объясняется успешными структурными преобразованиями в экономике РФ, высокими мировыми ценами на энергоносители и, в первую очередь, на нефть, а также ростом производства, что, несомненно, приводит к расширению бизнеса компаний, арендующих офисные помещения в бизнес-центрах. В целом, высокие объемы строительства новых бизнес-центров позитивным образом влияют на инвестиционную привлекательность рынка офисов.

По состоянию на начало второго полугодия 2014 года уровень свободных площадей для помещений класса А составляет: 3,9%: (понижение по сравнению с началом года), а для помещений класса В: 8,2%. Сокращение доли вакантных площадей вызвано постоянно увеличивающимся уровнем спроса на офисы международного стандарта, что подтверждается высоким уровнем поглощения офисных пространств. На ситуацию не может значительно повлиять даже небывалая для города строительная активность, ввиду того, что многие строящиеся объекты так и не выходят на рынок, а предназначаются для конкретных заказчиков. Эксперты офисного рынка выделяют 5 классов офисных помещений: А, В, С, Д, Е. Класс "А" включает помещения, расположенные в элитных зданиях в центре города, оборудование и дизайн которых отвечает всем требованиям западных стандартов: наличие служб безопасности и обслуживания, охраняемой стоянки, евроремонт, современные средства связи и др. Основными арендаторами являются крупнейшие мировые корпорации, финансовые и банковские группы, преуспевающие юридические, аудиторские и консалтинговые фирмы. Офисные здания класса "В" также располагаются в престижных коммерческих и финансовых районах центра города. Достаточно часто в этот разряд переходят офисные здания класса "А" через 5-7 лет их эксплуатации. Процесс этот неизбежен, из-за постоянного повышения стандартов качества офисных помещений. Основными арендаторами помещений этого класса являются крупные и часть средних российских и зарубежных фирм и компаний. Класс "С" формируют здания, расположенные вне центра города, к которым имеется удобный транспортный доступ из делового центра. По некоторым параметрам офисные здания этого класса схожи со зданиями класса "В": автостоянки, минимально необходимый набор деловых и бытовых служб, средств связи и т. п. - однако степень качества и диверсификации предоставляемых услуг существенно ниже. Основными арендаторами являются небольшие фирмы и компании. Офисные здания класса "Д" находятся вдали от центральных деловых районов города. Инженерные коммуникации подобных зданий, как правило, устарели, отсутствуют специализированные службы обслуживания зданий, имеющиеся автостоянки не обеспечивают всех арендаторов и т. п. Основными арендаторами являются небольшие фирмы, которые не в состоянии позволить себе более комфортабельные и престижные помещения. Класс "Е" представляют помещения, не приспособленные для размещения офисов, требующие ремонта или реконструкции. Приведенную классификацию можно сократить, объединив классы в следующие категории: западный стандарт (бизнес-центры) - А, В; российский стандарт - Д, Е; промежуточный - С. В число факторов, определяющих стоимость аренды или продажи таких помещений, входят: местоположение, площадь, тип, качество помещений, их функциональное назначение, срок аренды, форма оплаты.

Цены за аренду 1 кв.м в год офисных помещений других классов составляют (в зависимости от месторасположения и состояния помещений, включая НДС и часто оплату всех коммунальных услуг).

Рост ставок аренды офисов в Москве продолжается, но этот процесс серьезно замедлился по сравнению с двумя прошедшими годами. О насыщении рынка говорить пока рано, и далеко не все компании с легкостью подбирают себе места для размещения. Риэлторы и аналитики рынка недвижимости убеждены, что ввод до конца года дополнительных площадей в строящихся бизнес-центрах не снизит уровень спроса - почти все вводимые площади уже давно сданы в аренду или проданы.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых в общей площади предлагаемых объектов составляет 53%. Далее идут производственно-складские (33%) и торговые помещения (14%).

Объем предложения по офисным объектам в январе 2013 года снизился на 8% по количеству и на 10% по общей площади. Всего в аренду предлагалось 1 373 офисных объекта общей площадью 856 тыс.кв.м, из них 238 объектов - в центре и 1135 объектов - за его пределами. Количество офисных помещений в центре в январе 2013 года по сравнению с декабрем 2012 года снизилось на 13%, их общая площадь - на 19%. За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 7%, а по общей площади - на 8%. Средняя арендная ставка по офисам в центре практически не изменилась, составив 829 \$/кв.м/год. За пределами центра средняя ставка увеличилась на 1% до 479 \$/кв.м./год.

#### **Производственно-складские помещения.**

Всего в январе 2013 года на рынке аренды экспонировалось 329 производственно-складских объектов общей площадью 444 тыс.кв.м, что на 14% ниже объема предложения декабря 2012 года по количеству и на 12% - по общей площади. Средняя запрашиваемая арендная ставка по производственно-складской недвижимости по сравнению с декабрем выросла на 1%, составив 209 \$/кв.м/год.

В 2015 году в России повсеместно изменится порядок расчета налога как на жилую, так и на коммерческую недвижимость.

Несмотря на то, что из-за повышения ключевой ставки ипотека в России, фактически, полностью замерла, есть те, кому кредит необходим срочно для решения наблевшего жилищного вопроса. Mesto.ru попросил аналитиков Est-a-tet подготовить рекомендации для тех, кто решится взять ипотеку в кризис.

Уже несколько месяцев российская экономика находится в нестабильном состоянии. И хотя еще рано говорить о серьезном кризисе, очевидно, что незамеченным для всех сфер экономики этот период не пройдет.

Источник: Информационно-аналитический портал о недвижимости

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

#### 6.1. Описание объектов оценки

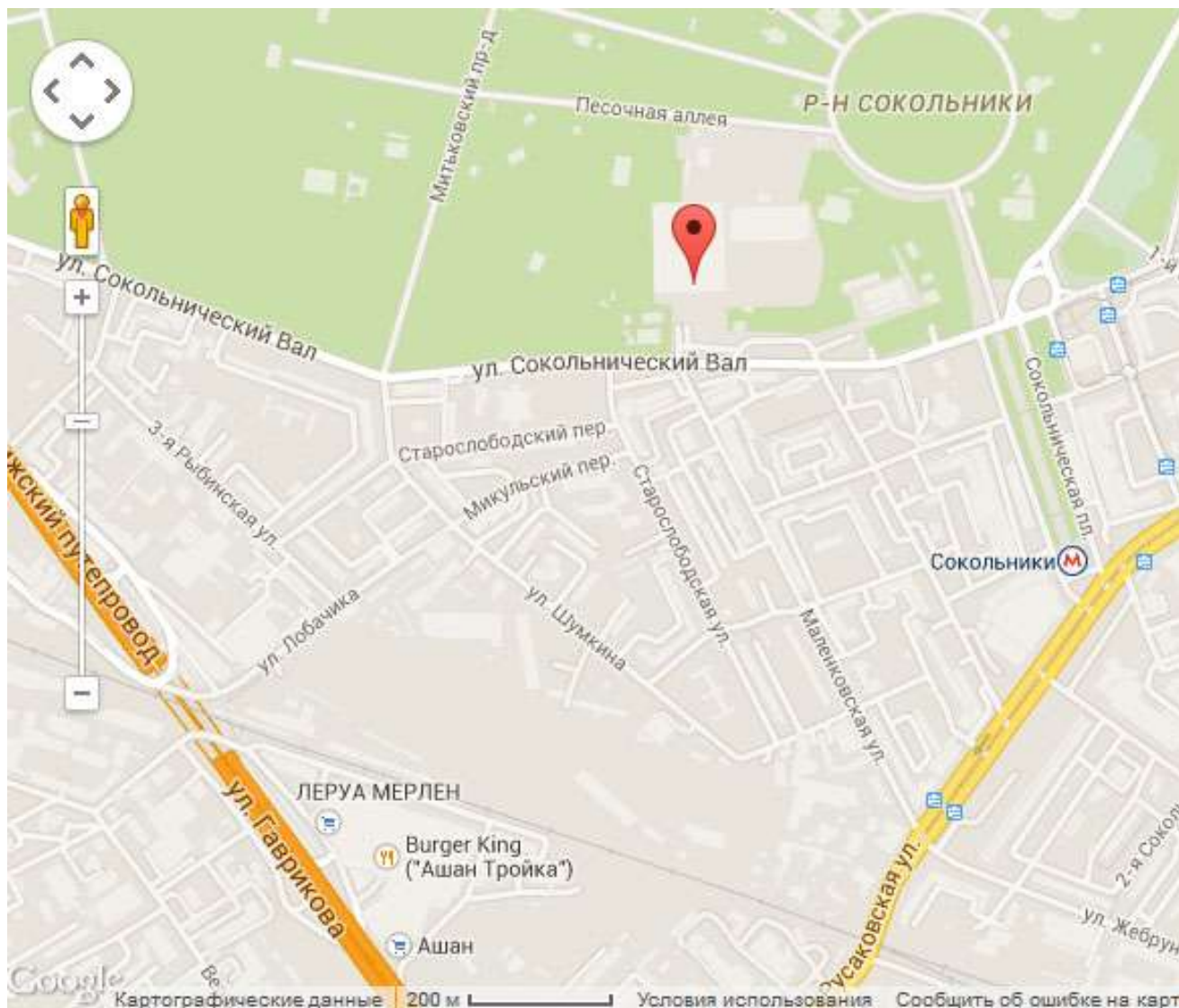
##### 6.1.1. Местоположение объектов оценки и его анализ

Оцениваемые здания и земельный участок расположены в черте города Москва, на улице Сокольнический вал, дом 1Б, административный район «Сокольники». Географические координаты: 55°47'35" с. ш. 37°40'17" в. д.

Транспортная доступность к объектам – автодорога с асфальтовым покрытием, в непосредственной близости расположена станция метро «Сокольники»- Сокольническая линия, остановки общественного транспорта «Дворец спорта Сокольники», «Старослободская улица». На территории находится парковка, оборудованная системой «Автоматическая парковочная система (АПС)».

Социальная инфраструктура развита. Состояние дорог – очень хорошее. Доступные инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение. Объекты эксплуатируются. Неблагоприятные факторы экологического окружения – наличие по близости автодорог (третье транспортное кольцо).

Схема 1. Месторасположение объектов оценки в г. Москва<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Источник: данные карты Google <http://google.ru/>

### Сведения о земельном участке

| Характеристика  | Значение   |
|---|--|
| Адрес   | Российская Федерация, г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б                  |
| Вид права на участок  | Постоянное (бессрочное) пользование  |
| Кадастровый номер земельного участка                                  | 77:03:0001001:53   |
| Правоустанавливающие документы  | Не предоставлены   |
| Правоудостоверяющие документы   | Не предоставлены   |
| Назначение, разрешенное использование                                 | Для размещения объектов физической культуры и спорта                         |
| Фактическое использование   | Эксплуатация физкультурно-оздоровительного комплекса и спортивных сооружений |
| Сервитуты   | Документы не представлены  |
| Площадь земельного участка  | 38083 кв.м.  |
| Территория правового зонирования                                      | Земли поселений (земли населенных пунктов)                                   |
| Форма земельного участка  | Прямоугольная  |
| Состояние участка   | Удовлетворительное   |
| Балансовая (кадастровая) стоимость по состоянию на 20.01.2015г., руб. | 1 589 721 899.63 <sup>7</sup>  |
| Существующие ограничения (обременения) права:                         | Нет данных   |



Источник информации: данные Заказчика, интернет портал <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

#### 6.1. Нежилое здание «Спортивный комплекс»

##### 6.1.1. Основные характеристики объекта оценки

| № | Объект оценки                                     | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Титул использования объекта оценки  |
|---|---|---|---|
| 1 | Нежилое здание, назначение: «Спортивный комплекс» | 84 557 384,60                             | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769020 от 01.02.2011г.; |

##### 6.1.2. Описание улучшений земельного участка

| Характеристика                 | Значение   |
|--------------------------------|--|
| Наименование объекта           | Нежилое здание, назначение: «Спортивный комплекс»  |
| Адрес объекта                  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б              |
| Субъект права                  | ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»                    |
| Правоустанавливающие документы | Договор №1Б купли-продажи недвижимого имущества от |

<sup>7</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

| Характеристика  | Значение  |
|---|---|
|   | 26.08.2010г. с Обществом с ограниченной ответственностью «ПРАТО»  |
| Правоудостоверяющие документы   | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769020 от 01.02.2011г.  |
| Литера  | 30  |
| Инвентарный номер   | 1407/30   |
| Группа капитальности  | 1   |
| Кадастровый (условный) номер  | 133636  |
| Год постройки здания  | 1967, пристроено 1979, частичный ремонт 1999  |
| Этажность здания  | Пятиэтажное   |
| Этаж расположения объекта оценки  | 1-5   |
| Внутренняя отделка помещений объекта  | Простая, оштукатурено и окрашено  |
| Площадь объекта оценки по внутреннему обмеру, кв.м. по данным Свидетельства о государственной регистрации права | 10680,5   |
| Площадь объекта оценки по внутреннему обмеру, кв.м., по данным обмера БТИ                                       | 11372,1   |
| Площадь объекта оценки застроенная, кв.м.   | 6282,5  |
| Строительный объем, куб.м.  | 69674   |
| Наличие инженерных коммуникаций   | Электричество, холодное и горячее водоснабжение, центральное отопление, центральная канализация, лифты  |
| Презентабельность здания (внешний вид)  | Хорошее   |
| Текущее использование   | Нежилое, спортивное   |
| Историческая и культурная ценность  | Не представляет   |
| Общее физическое состояние объекта  | Удовлетворительное  |
| Наличие парковочных мест  | Имеются   |
| Удобство доступа к зданию (помещению)   | Хорошее   |
| Благоустройство территории  | Асфальтированная площадка, газон  |
| Объем прав на оцениваемое помещение   | Право собственности   |
| Обременения и ограничения использования   | Ипотека, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.09.2010 года сделана запись регистрации №77-77-03/118/2010-248 |

6.1.3. Объемно планировочные решения зданий, строительные характеристики

| Наименование конструктивных элементов  |         | Описание конструктивных элементов  | Техническое состояние элементов   |
|--|---------|--|---|
| Фундаменты   |         | Бетонные блоки   | трещины в цоколе и между блоками  |
| Стены  |         | Кирпичное покрытие из сборных ж/б плит   | местами трещины в штукатурке,   |
| Перегородки  |         | Гипсолитовые и армокирпич  | выбоины, выкрашивание раствора  |
| Перекрытия   |         | Ж/б плиты  | волосные трещины в местах сопряжения со стенами                               |
| Крыша  |         | Каркас с остеклением; рулонная; над ареной металлическая   | местами повреждена  |
| Полы   |         | дощатые, паркет, керамическая плитка, цементные, ламинат   | стертости в ходовых местах  |
| Проемы   | Оконные | заводского изготовления  | местами неплотный притвор   |
|  | Дверные | щитовые, филенчатые, стеклянные  | местами неплотный притвор   |
| Внутренняя отделка   |         | облицовка внутренних стен глазур. плиткой, окраска, побелка, подвесные потолки «Армстронг», обои под покраску  | загрязнение окрасочного слоя, следы протечек на потолке, штукатурка потемнела |
| Санитарные и электротехнические устройства   |         | центральное водоснабжение (горячее, холодное), центральная канализация, центральное отопление, охранно-пожарная сигнализация, телефон, электроснабжение, лифты, интернет, телеантенна, радио | капельные течи, ржавчина в трубах, высыхание проводки                         |
| Прочие работы  |         | площадка, галерея  | местами сколы, трещины  |
| Физический износ по результатам замеров БТИ по состоянию на 2010г. (данные технического паспорта на объект оценки),% |         | <b>32</b>  |   |







**6.2. Здание КТК****6.2. Нежилое здание «Крытый тренировочный комплекс»****6.2.1. Основные характеристики объекта оценки**

| № | Объект оценки   | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Титул использования объекта оценки  |
|---|---|---|---|
| 1 | Нежилое здание, назначение: «Спортивно-оздоровительная» | 104 374 495,25                            | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769021 от 01.02.2011г.; Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 04.10.2007г. |

**6.2.2. Описание улучшений земельного участка**

| Характеристика  | Значение  |
|---|---|
| Наименование объекта  | Нежилое здание, назначение: «Спортивно-оздоровительная»   |
| Адрес объекта   | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б, стр.2  |
| Субъект права   | ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»   |
| Правоустанавливающие документы  | Договор №1Б-2 купли-продажи недвижимого имущества от 26.08.2010г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Маггис-трейд»  |
| Правоудостоверяющие документы   | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 77АМ №769021 от 01.02.2011г.  |
| Литера  | 30  |
| Инвентарный номер   | 1407/30   |
| Группа капитальности  | 1   |
| Кадастровый (условный) номер  | 77-77-12/027/2007-395   |
| Год постройки здания  | 1979  |
| Этажность здания  | Двухэтажное   |
| Этаж расположения объекта оценки  | 1-2, технический подвал   |
| Внутренняя отделка помещений объекта  | Простая, оштукатурено и окрашено  |
| Площадь объекта оценки по внутреннему обмеру, кв.м. по данным Свидетельства о государственной регистрации права | 6570  |
| Площадь объекта оценки по внутреннему обмеру, кв.м., по данным обмера БТИ                                       | 6570  |
| Площадь объекта оценки застроенная, кв.м.   | 4488,6  |
| Строительный объем, куб.м.  | 43066   |
| Наличие инженерных коммуникаций   | Электричество, холодное и горячее водоснабжение, центральное отопление, центральная канализация   |
| Презентабельность здания (внешний вид)  | Хорошее   |
| Текущее использование   | Нежилое, тренировочный каток  |
| Историческая и культурная ценность  | Не представляет   |
| Общее физическое состояние объекта  | Хорошее   |
| Наличие парковочных мест  | Имеются   |
| Удобство доступа к зданию (помещению)   | Хорошее   |
| Благоустройство территории  | Асфальтированная площадка, газон  |
| Объем прав на оцениваемое помещение   | Право собственности   |
| Обременения и ограничения использования   | аренда, ипотека, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.09.2010 года сделана запись регистрации №77-77-03/118/2010-250 |

**6.2.3. Объемно планировочные решения зданий, строительные характеристики**

| Наименование конструктивных элементов |         | Описание конструктивных элементов | Техническое состояние элементов      |
|---------------------------------------|---------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Фундаменты                            |         | сборные железобетонные блоки      | осадка, трещины                      |
| Стены                                 |         | кирпичные                         | трещины                              |
| Перегородки                           |         | кирпичные                         | трещины                              |
| Перекрытия                            |         | железобетонные плиты              | трещины в стыках                     |
| Крыша                                 |         | рулонная по железобетонным плитам | мелкие повреждения                   |
| Полы                                  |         | спецпокрытие, линолеум, плитка    | местами трещины, вздутия             |
| Проемы                                | Оконные | пластиковые витражи               | перекосы                             |
|                                       | Дверные | щитовые, филенчатые               | местами неплотный притвор            |
| Наружная отделка                      |         | окраска                           | местами загрязнение окрасочного слоя |
| Внутренняя отделка                    |         | обои, облицовка плиткой, масляная | местами загрязнение                  |

| <b>Наименование конструктивных элементов</b>   | <b>Описание конструктивных элементов</b>   | <b>Техническое состояние элементов</b>                |
|--|--|---|
| Санитарные и электротехнические устройства   | окраска<br>центральное водоснабжение (горячее, холодное), центральная канализация, центральное отопление, охранно-пожарная сигнализация, телефон, электроснабжение, интернет, телеантенна, радио | окрасочного слоя<br>капельные течи, ржавчина в трубах |
| Прочие работы  | площадка, галерея  | местами сколы, трещины                                |
| Физический износ по результатам замеров БТИ по состоянию на 2012г. (данные технического паспорта на объект оценки),% | <b>14</b>  |   |





Оцениваемые здания и земельный участок имеют хорошее расположение с точки зрения спортивно-развлекательного объекта. В непосредственной близости примыкает парк «Сокольники», рядом находятся остановки общественного транспорта -2 минуты до остановки «Дворец спорта Сокольники», станция метро «Сокольники»- 10 минут пешком, в километре примыкание к третьему транспортному кольцу (Рижская эстакада).

Таблица «Показатели, характеризующие местоположение объекта оценки

| Наименование                                    | Характеристика  |
|---|---|
| Адрес   | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б                         |
| Округ, адм.район                                | Район Сокольники  |
| Локальное местоположение                        | пересечение ул.Сокольнический Вал и ул.Маленковская           |
| Окружающая застройка, тип                       | Жилая, административная                                       |
| Расстояние до ближайшей транспортной магистрали | 770 м. до ул.Русаковская                                      |
| Объекты социальной инфраструктуры               | парк «Сокольники», магазины, школы, детские-сады, поликлиники |

| Наименование                          | Характеристика   |
|---------------------------------------|--|
| Неблагоприятные экологические факторы | негативно на экологическую обстановку влияет наличие рядом крупной транспортной магистрали (ТТК) |
| Состояние прилегающей территории      | удовлетворительное   |
| Благоустройство территории            | асфальтирование, газоны.   |

Техническое состояние объектов оценки определялось на основе личного визуального осмотра Оценщиком объекта оценки и технических паспортов Восточного территориального бюро технической инвентаризации города Москвы. Целью осмотра было составить общее представление об оцениваемом недвижимом имуществе, о его состоянии.

#### *Сведения о физических свойствах и устареваниях*

*Физический износ.* Как было отмечено выше, оцениваемые здания со средним процентом физического износа. Здания эксплуатируются, требуется ремонт кровли основного здания, состояние удовлетворительное. Состояние здания КТК хорошее.

*Функциональное устаревание.* Признаков функционального устаревания не выявлено.

*Внешнее (экономическое) устаревание* представляет собой потерю стоимости здания или объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних, по отношению к оцениваемому объекту, факторов. Внешнее старение может возникнуть в результате изменения физического окружения объекта оценки или негативного влияния рыночной среды.

В оценочной практике для расчета рыночной стоимости основных средств предприятия применяют три основных подхода: сравнительный, доходный и затратный. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости проводится исходя из их наилучшего и наиболее эффективного использования.

## **6.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Анализ на наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) позволяет определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Он выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- 1) Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и т.д.
- 2) Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- 3) Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- 4) Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный доход.

По местоположению, конфигурации и почвенно-геологическим условиям земельные участки под объектами недвижимости допускают различные физически возможные варианты использования. Альтернативными вариантами использования земельных участков как свободных может быть строительство жилой и коммерческой недвижимости. Но в правовом отношении эти варианты ограничены условиями фактического использования земельного участка – застройкой объектами спортивно-оздоровительного назначения.

Согласно проведенному анализу и собранной информацией, оценщик не выявил информации, которая свидетельствовала бы о намерении федеральных властей или собственника осуществить ликвидацию оцениваемого имущества, что подтверждает их значимость для предприятия.

Таким образом, оценщик предполагает дальнейшую эксплуатацию оцениваемого имущества по своему функциональному назначению в качестве объектов для обеспечения спортивно-оздоровительного досуга. Учитывая значимость оцениваемого имущества и законодательную разрешенность, данный вид использования земельных участков рассматривается, как единственно возможный.

Поскольку земельные участки не находятся в собственности предприятия, то в бухгалтерском учете они не отражаются и, следовательно, не имеют балансовой стоимости.

В отношении оцениваемых объектов, их наилучшее и наиболее эффективное использование определяется преимущественно физическими возможностями в соответствии с их назначением и специализацией.

Недвижимое имущество ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» включает в себя объекты одного функционального назначения и является социально значимыми объектами для г.Москвы. Письмом Министерства спорта Российской Федерации недвижимые объекты ЗАО «ЛД Сокольники» внесены во Всероссийский реестр объектов сорта Сертификаты соответствия №ЕСТ.RU.O.0074 сроком действия с 12.12.2013г. по 11.12.2016г.

Вывод: Проанализировав указанные выше критерии ННЭИ и согласуя их с текущим состоянием оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием, является использование их по функциональному назначению, т.е. продолжение текущего использования- в качестве объектов спортивно-оздоровительного назначения.

### **6.3. Расчет стоимости объектов в рамках сравнительного подхода**

Для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода применяется метод сравнительного анализа продаж. Метод сравнительного анализа продаж основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный метод основан на принципе замещения. Другими словами, метод опирается на предположение, что разумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты, сходные с оцениваемым. Исходные цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

- сравнительный подход наиболее чаще других применяется при оценке прав собственности или аренды. Однако, оценщику не представилось возможным найти информацию о продаже спортивно-развлекательных комплексов, катков, ледовых арен в Московском регионе за 1 год и более.

Данные причины оценщик считает основанием, достаточным для отказа от применения сравнительного подхода.

Таким образом, сравнительный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости ЗАО «Ледовый дворец Сокольники», **не применялся.**

#### **6.4. Расчет стоимости объектов в рамках доходного подхода**

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычисления оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статью издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Для применения доходного подхода к оценке зданий необходимо иметь информацию о ставках аренды схожих по функциональному назначению объектов недвижимости в Москве. Как и в случае с предложениями о продаже объектов для оценщика оказалось невозможным найти информацию о сдаче в аренду помещений ледового дворца и крытого тренировочного комплекса в Московском регионе в течение прошедшего года. Кроме того, площадь помещений, которые можно сдать в аренду на длительное время (с назначением офисные либо торговые) не превышает 10% от общей площади здания, что не позволяет использовать данные по таким ставкам аренды при расчете всей стоимости зданий.

Специфика социально значимых специализированных объектов не позволила применить доходный подход к определению их рыночной стоимости: финансово-хозяйственная деятельность предприятия убыточна, и смена вида деятельности, в виду её социальной значимости для Министерства спорта, не предусматривается. В условиях чрезвычайно низкой активности на рынке недвижимости аналогичного назначения доходный подход использовать некорректно, поскольку в данном случае, невозможно спрогнозировать доходы на достаточно длительный период, а также корректно определить величину рыночной аренды на дату оценки.

Результат, полученный с использованием арендных ставок на недвижимость иного назначения, будет содержать слишком много слабообоснованных корректировок, предположений и допущений, и, следовательно, будет недостоверен.

Данные причины оценщик считает основанием, достаточным для отказа от применения доходного подхода.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости ЗАО «Ледовый дворец Сокольники», **не применялся.**



## 6.5. Расчет стоимости объектов в рамках затратного подхода

Основными этапами при применении затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов являются:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.
2. Расчет восстановительной стоимости улучшений, находящихся на земельном участке, без учета общего накопленного износа.
3. Расчет величины общего накопленного износа.
4. Расчет остаточной стоимости путем вычитания полученной величины общего накопленного износа из восстановительной стоимости объекта оценки.

### Определение рыночной стоимости прав на земельный участок

На дату оценки земельный участок не являлся собственностью ЗАО «Ледовый дворец Сокольники», поэтому расчеты рыночной стоимости объекта оценки проводились с учетом следующих допущений:

- документы, подтверждающие права на земельный участок под зданиями Заказчиком не предоставлены. По утверждению Заказчика земельный участок не оформлялся в собственность либо в аренду. В настоящее время, большое число земельных участков под объектами недвижимости находятся на праве постоянного (бессрочного) пользования, представленного землепользователям еще до введения земельного законодательства, что дает возможность предполагать, что земельный участок под объектом оценки используется на праве постоянного (бессрочного) пользования. Таким образом, ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» - в чьем распоряжении находятся объекты недвижимости, обладая правами и на земельный участок, данные права не переоформил.

Учитывая тот факт, что оформление права аренды на земельный участок не несет значительных временных и финансовых затрат данным ограничением в дальнейших расчетах можно пренебречь. Земельные участки непосредственно под рассматриваемыми объектами недвижимости не выделены в натуре. В ходе дальнейших расчетов стоимости единого объекта недвижимости площадь земельного участка, занимаемая рассматриваемыми объектами недвижимости, принимается равной площади всего участка по кадастровому плану - 38083 кв.м.

- оценка рыночной стоимости недвижимого имущества проводится с учетом рыночной стоимости прав аренды на 49 лет земельного участка, на котором оно расположено;

- категория и разрешенное использование земельного участка соответствуют принятому назначению объекта оценки и его местоположению.

### Описание земельного участка, на котором расположены оцениваемые здания

| Характеристика   | Значение   |
|--|--|
| Адрес  | Российская Федерация, г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б                  |
| Вид права на участок   | Постоянное (бессрочное) пользование  |
| Кадастровый номер земельного участка   | 77:03:0001001:53   |
| Правоустанавливающие документы   | Не предоставлены   |
| Правоудостоверяющие документы  | Не предоставлены   |
| Назначение, разрешенное использование  | Для размещения объектов физической культуры и спорта                         |
| Фактическое использование  | Эксплуатация физкультурно-оздоровительного комплекса и спортивных сооружений |
| Сервитуты  | Документы не представлены  |
| Площадь земельного участка   | 38083 кв.м.  |
| Территория правового зонирования   | Земли поселений (земли населенных пунктов)                                   |
| Форма земельного участка   | Прямоугольная  |
| Состояние участка  | Удовлетворительное   |
| Балансовая (кадастровая) стоимость по состоянию на 20.01.2015г., руб.  | 1 589 721 899.63 <sup>8</sup>  |
| Существующие ограничения (обременения) права:  | Нет данных   |
| Источник информации: данные Заказчика, интернет портал <a href="http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/">http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/</a> |  |

### Теоретические аспекты определения стоимости земельных участков.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,

<sup>8</sup> <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

На доходном подходе - метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Ниже методы рассмотрены более подробно:

Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости земельного участка путем перевода цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка. В Российских условиях этот метод может применяться для определения стоимости участков под индивидуальное жилищное строительство, садовых и огороднических участков.

Метод выделения. По данному методу стоимость строений вычитается из стоимости продажи недвижимости, что дает оценщику стоимость земли по остаточной стоимости. Данный метод применим для участков с относительно новыми зданиями и сооружениями, на которые имеются сметы расходов.

Метод распределения. Согласно данному методу для определенного типа недвижимости и конкретного региона существует определенная взаимосвязь между стоимостью земли и строений. Следовательно, если в каком-то регионе нет достаточного числа продаж неосвоенных земель, то можно подобрать сравнимый регион с достаточным числом заключенных сделок, определить типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью строений и использовать это соотношение в оценке для данного региона. Этот метод в российской практике не получил широкого распространения ввиду отсутствия активного земельного рынка.

Метод капитализации земельной ренты. В рамках данного метода стоимость земельного участка определяется путем капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей.

Метод остатка. Метод основан на принципе добавочной продуктивности. Стоимость земли определяется как остаток после учета всех необходимых платежей, связанных с затратами на труд, капитал и менеджмент.

Метод предполагаемого использования. Расчет стоимости земельного участка производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка, в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования».

Для оценки рыночной стоимости земельных участков, на которых расположены оцениваемые здания, был выбран сравнительный подход, а именно метод сравнения продаж. Расчеты с применением данного метода приведены ниже.

#### *Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж.*

Метод сравнения продаж предполагает определение рыночной стоимости земельного участка путем перевода цен продаж сопоставимых участков в рыночную стоимость оцениваемого участка.

Метод применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков, так и земельных участков. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

К характеристикам сделок с земельными участками относятся (первая группа корректировок):

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Также важными факторами стоимости, как правило, являются (вторая группа корректировок):

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут – быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Корректировка цен аналогов выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первым пяти элементам сравнения, указанным выше, - первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки.

Эти корректировки делаются последовательно, т.е. каждая последующая корректировка идентичных (однородных) арендных ставок делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения: местоположению, физическим и экономическим характеристикам. Они выполняются на независимой основе, т.е. сначала рассчитываются корректировки для каждого элемента сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов;

- математическими методами (метод попарных сравнений, метод анализа иерархий).

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В качестве аналогов были выбраны земельные участки в населенном пункте, предназначенные для коммерческой застройки. Данные по аналогам получены из открытых источников и представлены в Таблице аналогов земельного участка.

**Таблица аналогов земельного участка**

| Показатели             | Оцениваемый объект               | Аналог №1   | Аналог №2                              | Аналог №3                  | Аналог №4               |
|------------------------|----------------------------------|---|--|----------------------------|-------------------------|
| Наименование объекта   | Земельный участок                | Земельный участок   | Земельный участок                      | Земельный участок          | Земельный участок       |
| Местоположение         | г.Москва, Сокольнический Вал, 1Б | СВАО Северный поселок, мкр.1, Челобитьевское шоссе, вл. 10, корп. 3 | Москва, 1-й Дубровский проезд, 78/14С1 | Москва, Южнопортовая улица | Москва, Рябиновая улица |
| Площадь участка, кв.м. | 38083                            | 600   | 39000                                  | 15000                      | 15000                   |
| Дата оценки            | январь 2015                      | октябрь 2015  | январь 2015                            | январь 2015                | январь 2015             |
| Цена предложения, руб. | Определяется                     | 9960000 <sup>9</sup>  | 670000000                              | 180000000                  | 185253000               |
| Цена предложения за    | Определяется                     | 16600   | 17180                                  | 12000                      | 12350                   |

<sup>9</sup> Состоявшаяся сделка

| Показатели  | Оцениваемый объект  | Аналог №1   | Аналог №2  | Аналог №3   | Аналог №4   |
|---|---|---|--|---|---|
| кв.м., руб.   |   |   |  |   |   |
| Категория земель, вид функционального использования | Земли населенных пунктов, под существующую застройку  | Земли населенных пунктов, торговля и услуги   | Земли населенных пунктов, любое  | Земли населенных пунктов, под существующую застройку  | Земли населенных пунктов, под существующую застройку  |
| Вид права   | Введено допущение: рассматривается право аренды   | Право на заключение договора аренды   | Право собственности  | Право собственности   | Право аренды  |
| Обременения   | Не зарегистрированы   | Не зарегистрированы   | Не зарегистрированы  | Не зарегистрированы   | Не зарегистрированы   |
| Описание участка                                    | Участок расположен в черте г. Москвы, р-н Сокольники  | Участок расположен в черте г. Москвы, в СВАО  | Участок расположен в черте г. Москвы участок с небольшими строениями (в основном пустой) в шаговой доступности (менее 400 м) от метро Волгоградский проспект. возможно строительство ТЦ, бизнес-центра, или перевод в жилье. | Участок расположен в черте г. Москвы Первая линия южнопортовой улицы. 7 минут пешком до м. кожуховская. все коммуникации на участке (участок отмежеван от действующего предприятия). Под строительство офисного, складского, производственного комплекса. | Участок расположен в черте г. Москвы, Участок чистый без строений. Коммуникации по границе. Вторая линия. Аренда до 2018 года. ВРИ - под стр-во автопредприятия. Получено ГПЗУ на стр-во автопредприятия. Торг уместен. |
| Наличие коммуникаций на участке                     | Электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация                                   | Электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация   | Электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация  | Электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация   | Электричество, водоснабжение, теплоснабжение, канализация   |
| Наличие подъездных путей                            | Асфальтовая дорога  | Асфальтовая дорога  | Асфальтовая дорога   | Асфальтовая дорога  | Асфальтовая дорога  |
| Наличие улучшений                                   | Рассматривается как свободный от улучшений  | Свободный от улучшений  | Свободный от улучшений (небольшая постройка)   | Свободный от улучшений  | Свободный от улучшений  |
| Продавец, контактные данные                         | ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»   | Сайт Департамента Москвы по конкурентной политике   | +7 926 602-24-37   | +7 926 602-24-37  | +7 926 602-24-37  |
| Источник информации                                 | данные правоустанавливающих документов, технического паспорта, результаты осмотра Оценщиком | <a href="http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php">http://tender.mos.ru/directions-of-activities/investments/twz.php</a> | <a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/2969533/">http://www.cian.ru/sale/suburban/2969533/</a>  | <a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/2817908/">http://www.cian.ru/sale/suburban/2817908/</a>   | <a href="http://www.cian.ru/sale/suburban/2299644/">http://www.cian.ru/sale/suburban/2299644/</a>   |

*Выбор единицы сравнения* и отказ от использования от других единиц сравнения Корректировки цен аналогов по элементам сравнения проводились для цены одного квадратного метра земельного участка, и было принято решение отказаться от использования иных единиц сравнения, например, цен одного гектара, сотки или стоимости всего земельного участка, с учетом принятых на рынке земельных участков традиций объявления цен на земельные участки и тем, что оценивается пятно застройки, измеряемое в квадратных метрах.

Определение корректировок цен предложений объектов-аналогов

При оценке рыночной стоимости данного земельного участка были сделаны следующие корректировки цен предложений.

*Корректировка на наличие/отсутствие улучшений.* Земельный участки, входящий в состав объекта оценки, рассматривается как свободный от улучшений. На земельных участках-аналогах № 1, 2, 3, 4 какие-либо улучшения отсутствуют.

*Поправка на «уторговывание».* Наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, в России информация о реальных сделках не доступна для большинства заинтересованных лиц, в отличие от данных о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены могут быть подвергнуты корректировке на «уторговывание», в связи с неизбежным процессом торгов.

Для расчёта поправки на торг воспользуемся Справочником оценщика недвижимости. «Характеристики рынка, Прогнозы. Поправочные коэффициенты». Н. Новгород, 2012 г. Лейфер Л. А., скидка на цены земельных участков под коммерческое строительство 10%, стр. 54, таб. 1. Для корректировки цен предложений была введена поправка на торг на среднем уровне в размере 10%.

*Корректировки на факторы условий финансирования и продажи* не производились.

В публикуемой информации о возможности приобретения объектов-аналогов, отсутствуют сведения, характеризующие особые условия финансирования и продажи. Оценщик исходит из

предположения о том, что условия для всех сделок одинаковы. Все сравниваемые земельные участки, рассматриваются как представленные для совершения сделок купли – продажи на открытом рынке без предоставления продавцами кредитов. Оценщик не располагает информацией о нетипичных для рынка отношениях между продавцом и покупателем.

*Поправка на дату оферты.* В расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация. Подобранные объекты-аналоги, выставлялись по указанным ценам на дату оценки, поэтому применение корректировки на условия рынка к ценам предложений данных аналогов не требуется.

*Поправка на различие в передаваемых правах.* В Задании на оценку было введено допущение, что для оцениваемого земельного участка рассматривается право аренды. Правовой статус объекта-аналога № 2,3 по которому предлагается в продажу право собственности. Стоимость прав аренды отличается от стоимости полных прав собственности. Согласно информации, приведенной в «Справочнике оценщика недвижимости. Характеристика рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» Нижний Новгород. 2012г. стр.209, таб.39 корректировка на передаваемые права по земельным участкам по показателю «Отношение цен земельных участков под офисные помещения, передаваемые на правах долгосрочной аренды, к ценам аналогичных участков, передаваемых на правах собственности» среднее значение корректировки 0,85. Таким образом, цена предложения объектов-аналогов, для которых рассматривается право собственности, в отличие от прав аренды на 49 лет для оцениваемого земельного участка корректируется на коэффициент 0,85.

*Поправка на местоположение и окружение* учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Величина поправки на месторасположение рассчитана методом экспертных оценок. Поскольку все объекты-аналоги расположены на территории г.Москвы, поправка не вводится.

*Корректировка на физические характеристики.* Участки-аналоги и оцениваемый земельный участок имеют правильную форму со спокойным ровным рельефом.

Оцениваемый земельный участок имеет площадь 3,8 га, тогда как у аналога № 1, площадь составляет от 6 соток. Проведенный анализ рынка земель промышленного назначения показал, что существует стабильный спрос как на участки более 1 га, так и на маленькие участки до 1 га, предназначенные для организаций малого и среднего бизнеса. Поэтому можно предположить, что стоимость земельного участка промышленного назначения зависит от его размера не значительно, т.к. подобных свободных участков на рынке не много, и всегда находятся покупатели для участка любого размера, а большие участки всегда можно разбить на меньшие.

Поправка на данный показатель не вводилась.

*Поправка на различие в категории и разрешенном виде использования.* Оцениваемый земельный участок относится к категории «земли поселений» с разрешенным использованием – для размещения объектов физической культуры и спорта. Аналоги № 1, 2, 3, 4 относятся к категории «земли населенных пунктов» и предназначены под торговую застройку, либо назначение может быть выбрано покупателем в будущем. Также сравнимы по стоимости земельные участки-аналоги, предназначенные для расположения офисных, гостиничных, развлекательных зданий, т.к. для данных объектов недвижимости характерны сходные затраты на строительство и приносимые доходы. Учитывая вышеприведенные доводы, Оценщик не вносил корректировку на разрешенное использование для объектов-аналогов.

*Корректировка на существующие обременения.* Все объекты-аналоги свободны от обременений. Согласно принятому допущению объект оценки рассматривается как свободный от каких-либо обременений или ограничений, поэтому рассматриваемый земельный участок, входящий в объект оценки, рассматривается без учета обременений или ограничений права собственности. Корректировка не вводилась.

*Корректировка на существующие инженерные коммуникации.* У оцениваемого земельного участка имеются все подведенные на участок коммуникации, как и объектов аналогов, поправка не требуется.

Корректировка на наличие/отсутствие подъездных путей. У всех сравниваемых объектов имеются подведенные к участкам асфальтированные дороги. Поправка не вводилась.

Расчет стоимости оцениваемого земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, проводился путем внесения в цены объектов-аналогов указанных выше корректировок и последующим согласованием скорректированных цен аналогов путем придания им удельных весов, которые определялись в зависимости от количества примененных для каждого из аналогов корректировок.

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов для каждого из объектов-аналогов проводится по следующей формуле:

$$D=(Q-q)/Q*1/(p-1),$$

где:

D – весовой коэффициент;

Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога;

p – количество аналогов.

Далее производится расчет средневзвешенной стоимости 1 единицы сравнения по формуле:

$$C_{\text{средневзвешенная}} = C_1 * D_1 + C_2 * D_2 + \dots + C_k * D_k \quad (10.3.5)$$

где:

Средневзвешенная – средневзвешенная стоимость 1 единицы сравнения (в данном случае, 1 сотки земельного участка) среди k объектов-аналогов, руб.

C1, C2, ...Ck – скорректированная цена 1 единицы сравнения k-го объекта-аналога, руб.,

D1, D2, ...Dk – весовой коэффициент k-го объекта-аналога.

Затем рассчитанная средневзвешенная стоимость 1 единицы сравнения умножается на общее количество единиц сравнения оцениваемого объекта (в данном случае, площадь оцениваемого земельного участка) и выводится стоимость всего объекта оценки.

Расчет стоимости прав аренды на 49 лет земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, с применением сравнительного подхода представлен в таблице Внесение поправок в цены аналогов и расчет стоимости прав аренды оцениваемого земельного участка.

**Таблица «Внесение поправок в цены аналогов и расчет стоимости прав аренды оцениваемого земельного участка»**

| Элементы сравнения   | Аналог №1   | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 |
|--|---|-----------|-----------|-----------|
| Цена предложения земельного участка, руб.                              | 9960000 <sup>10</sup>   | 670000000 | 180000000 | 185253000 |
| Цена предложения 1 кв.м. земельного участка, руб.                      | 16600   | 17180     | 12000     | 12350     |
| Корректировка на предложение, %  | 0   | -10       | -10       | -10       |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 15462     | 10800     | 11115     |
| Корректировка на условия финансирования, %                             | 0   | 0         | 0         | 0         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 15462     | 10800     | 11115     |
| Корректировка на дату оферты, %  | 0   | 0         | 0         | 0         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 15462     | 10800     | 11115     |
| Корректировка на передаваемые права, %                                 | 1   | 0,85      | 0,85      | 1         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 13143     | 9180      | 11115     |
| Корректировка на категорию и разрешенное использование, %              | 0   | 0         | 0         | 0         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 13143     | 9180      | 11115     |
| Корректировка на обременения, %  | 0   | 0         | 0         | 0         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 13143     | 9180      | 11115     |
| Корректировка на местоположение, %                                     |   |           |           |           |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 13143     | 9180      | 11115     |
| Корректировка на физические характеристики, %                          | 0   | 0         | 0         | 0         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 13143     | 9180      | 11115     |
| Корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций, %                    | 0   | 0         | 0         | 0         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 13143     | 9180      | 11115     |
| Корректировка на наличие/отсутствие подъездных путей, %                | 0   | 0         | 0         | 0         |
| Скорректированная цена, руб.   | 16600   | 13143     | 9180      | 11115     |
| Количество корректировок   | 0   | 2         | 2         | 1         |
| Вес аналога  | 35  | 20        | 20        | 25        |
|  | 5810  | 2629      | 1836      | 2779      |
| Взвешенная стоимость 1 кв.м. земельного участка на январь 2015г., руб. | <b>13054</b>  |           |           |           |
| Рыночная стоимость земельного участка, руб.                            | <b>497135482</b><br><b>(=13054руб./кв.м.</b><br><b>*38083кв.м.)</b> |           |           |           |

### **Расчет восстановительной стоимости улучшений**

<sup>10</sup> Состоявшаяся сделка

Восстановительная стоимость улучшений определялась методом сравнительной единицы.

При выборе метода оценки было учтено следующее:

Восстановительная стоимость зданий, по которым имелась вся необходимая для проведения оценки информация, определялась методом сравнительной единицы, который предполагает использование данных о текущей стоимости какого-либо параметра, например, стоимости 1 куб.м. объема или 1 кв.м. площади в зданиях определенного типа. В общем случае метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы объема подобного типового здания. В результате корректировки стоимости типового объекта на имеющиеся различия определяется искомая величина восстановительной стоимости.

**Метод сравнительной единицы.** При определении восстановительной стоимости методом сравнительной единицы были использованы укрупненные показатели стоимости строительства, приведенные в сборнике Ко-Инвест «Общественные здания» 2014.

На первом этапе была рассчитана восстановительная стоимость объектов оценки по состоянию на дату определения стоимости единицы измерения в каждом конкретном сборнике. В расчетах использовался класс конструктивной системы (КС): КС-1. Класс конструктивной системы КС-1 включает здания и сооружения с наружными ограждающими конструкциями из кирпича и с несущими конструкциями из железобетона и стали.

Указанная стоимость была получена исходя из значений укрупненных показателей стоимости объектов, полностью или большей частью соответствующих оцениваемым по основным своим характеристикам, в частности, по назначению, материалу фундамента, стен, перекрытий, объему, площади и т.п., и определялась как произведение оценочной стоимости единицы укрупненного измерителя, принятой по соответствующему справочнику или сборнику, на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

При этом было учтено соответствие выбранного аналога оцениваемому объекту по наличию конструктивных элементов, по классу конструктивной системы, а также по объему или площади. Расчет всех необходимых корректировок осуществлялся в соответствии с рекомендациями по использованию Справочников оценщика «Ко-Инвест».

Приведение восстановительной стоимости объектов по состоянию на дату оценки было осуществлено с помощью индексов, которые были рассчитаны на основании коэффициентов пересчета взятых из сборника Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» №90 январь 2015г.

При расчете восстановительной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода должна быть учтена прибыль застройщика (девелопера), представляющая собой предпринимательский доход или вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Как было выявлено, укрупненные показатели стоимости строительства, приведенные в Справочниках оценщика и сборниках УПВС, наряду с прямыми затратами, накладными и общеплощадочными расходами, включают в себя и плановые накопления (сметную прибыль). В соответствии с действующим законодательством плановые накопления в составе сметной стоимости строительной продукции представляет собой средства, предназначенные для покрытия расходов подрядных организаций на развитие производства и материальное стимулирование работников, и является нормативной прибылью при выполнении строительно-монтажных работ.

Восстановительная стоимость (ВС) оцениваемого объекта рассчитывалась по формуле:

$$BC = \text{Соз} \times T \times K \times V \times K05 \times K06 \times Kпр$$

где:

BC - восстановительная стоимость, определенная затратным подходом;

Соз – обобщенный показатель удельной стоимости или базовая стоимость нормативных затрат на 1м3, взятый по справочнику «Общественные здания» 2014 в ценах по состоянию на 01 января 2014 г.

T - территориальный коэффициент (переход от цен СМР января 2014 г. Московской области к аналогичным ценам г. Москва).

K - коэффициент или несколько коэффициентов, отражающие различия между объектами-аналогами и оцениваемым объектом;

V – строительный объём;

K05 – территориальный коэффициент разницы цен СМР, взятый из КО-ИНВЕСТА вып.90, 2015г. стр.139, составляет для КС-1 экономический район г.Москвы 1,204;

K06 – индекс роста цен СМР с 01.2014 г. по дате оценки, взятый из КО-ИНВЕСТА вып.90, 2015г. стр. 30;

**Таблица** Расчет общего индекса роста цен СМР (K06)

| Период индексации                  | Источник данных   | Значение     |
|------------------------------------|---|--------------|
| 01.01.2014-20.01.2015<br>(прогноз) | КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве. Выпуск 90, январь 2015 г., стр. 30 (=10,219÷10,505) | 0,973        |
| <b>01.2014-01.2015 г</b>           | <b>Общий индекс пересчета в текущие цены КС-1</b>   | <b>0,973</b> |

Кпр - коэффициент прибыли девелопера (застройщика).

прибыль предпринимателя - это установленная рынком сумма, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный объект. Она включает в себя затраты на управление организации строительства, общий надзор и связанный с предпринимательством риск. Этот риск на Российском рынке достаточно высок и составляет от 30 до 50% от затрат на строительство, в результате анализа контрактов основных строительных фирм в нашем регионе оценщик пришел к выводу о том, что необходимая норма прибыли для местных строительных организаций составляет около 45%.

**Таблица.** «Расчет рыночной стоимости нежилого здания, назначение: «Спортивный комплекс»»

| Наименование                                       | Показатель   |
|--|--|
| Объект оценки                                      | Нежилое здание, назначение: «Спортивный комплекс»  |
| Строительный объём, куб.м.                         | 69674  |
| Класс конструктивной системы                       | КС-1   |
| Аналог Ко-Инвест                                   | Спортивно-оздоровительный комплекс (фитнесс-центр) |
| Код аналога  | ru03.07.000.0074                                   |
| Объем куб.м.                                       | 16125  |
| Высота этажа, м.                                   | до 7,5   |
| Класс конструктивной системы                       | КС-1   |
| Класс качества                                     | econom   |
| Цена 1 куб.м. на 01.01.2014 для Московской области | 8523   |
| Региональный индекс для Москвы КС-1                | 1,204  |
| Цена 1 куб.м. на 01.01.2014 для Москвы             | 10262  |
| К 01.01.2014- 20.01.2015                           | 0,973  |
| Цена 1 куб.м. на 20.01.2014                        | 9985   |
| Стоимость всего здания, руб.                       | 695694890  |
| Поправка на разницу в объемах здания               | 0,87   |
| Прибыль предпринимателя, %                         | 45%  |
| Восстановительная стоимость здания, руб.           | 877619104  |
| Физический износ, рассчитанный БТИ, %              | 32   |
| Рыночная стоимость на 20.01.2015г., руб.           | 596780990  |

**Таблица.** «Расчет рыночной стоимости нежилого здания, назначение: «Спортивно-оздоровительная»»

| Наименование                                       | Показатель  |
|--|---|
| Объект оценки                                      | Нежилое здание, назначение: «Спортивно-оздоровительная» |
| Строительный объём, куб.м.                         | 43066   |
| Класс конструктивной системы                       | КС-1  |
| Аналог Ко-Инвест                                   | Спортивно-оздоровительный комплекс (фитнесс-центр)      |
| Код аналога  | ru03.07.000.0074  |
| Объем куб.м.                                       | 16125   |
| Высота этажа, м.                                   | до 7,5  |
| Класс конструктивной системы                       | КС-1  |
| Класс качества                                     | econom  |
| Цена 1 куб.м. на 01.01.2014 для Московской области | 8523  |
| Региональный индекс для Москвы КС-1                | 1,204   |
| Цена 1 куб.м. на 01.01.2014 для Москвы             | 10262   |
| К 01.01.2014- 20.01.2015                           | 0,973   |
| Цена 1 куб.м. на 20.01.2014                        | 9985  |
| Стоимость всего здания, руб.                       | 430014010   |
| Поправка на разницу в объемах здания               | 0,87  |
| Прибыль предпринимателя, %                         | 45%   |
| Восстановительная стоимость здания, руб.           | 542462673   |
| Физический износ, рассчитанный БТИ, %              | 14  |
| Рыночная стоимость на 20.01.2015г., руб.           | 466517900   |

## 6.6. Согласование полученных результатов

Заключительным элементом процесса является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. По мнению оценщика, все методы оценки существенно отображают объективное состояние рынка.

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



Согласно ФСО №1, п.IV.Требования к проведению оценки, п.п.24.Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В данном случае согласование результатов не проводилось, т.к. Оценщик в расчетах использовал только один подход – затратный.

Применяя различные подходы и методы расчета рыночной стоимости объектов оценки, были получены и сведены в Таблицу следующие результаты<sup>11</sup>:

**Таблица** Результаты расчетов

| <b>№</b>     | <b>Наименование</b>  | <b>Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.</b> | <b>Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.</b> | <b>Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.</b> |
|--------------|--|---|---|--|
| 1            | Право аренды земельного участка общей площадью 38083 кв.м. | 497135482   | -   | -  |
| 2            | Нежилое здание, назначение: «Спортивный комплекс»          | -   | 596780990   | -  |
| 3            | Нежилое здание, назначение: «Спортивно-оздоровительная»    | -   | 466517900   | -  |
| <b>ИТОГО</b> |  | <b>497135482</b>  | <b>1063298890</b>   |  |

<sup>11</sup> Итоговый результат представлен в виде единого значения, без указания границ интервалов

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 7.1. Описание объекта оценки

Объект оценки- движимое имущество, представляет собой машины, оборудование, сооружения, предназначенные для обеспечения полноценного функционирования Ледового дворца и крытого катка. Всё оборудование приобреталось и вводилось в эксплуатацию в течение 2007-2013 г.г. Основная часть в 2012 и 2013 годах. Оборудование находится в рабочем состоянии, эксплуатируется в соответствии с нормами эксплуатации

Таблица «Описание машин, оборудования, сооружений»

| №  | Наименование  | Место нахождения                      | Кол-во, шт. | Инвентарный номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | Нормативный срок службы (месяц) | Нормативный срок службы (год) | Балансовая первоначальная стоимость руб. коп. | Техническое состояние       |
|----|---|---------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|
| 1  | Аппликатор для нанесения белой краски Jet Ice           | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 81                | 2013                                  | 61                              | 5,08                          | 75 000,00                                     | хорошее, рабочее            |
| 2  | Барная зона "Спартак" (Шатер)                           | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 61                | 2012                                  | 65                              | 5,42                          | 88 983,05                                     | хорошее, рабочее            |
| 3  | Безопасный борт мягк. профиль для стеклопакета          | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 12                | 2010                                  | 58                              | 4,83                          | 21 038,81                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 4  | Безопасный борт накладки на поручн.                     | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 13                | 2010                                  | 58                              | 4,83                          | 70 128,36                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 5  | Билетно-пропускная система (Арена Сервис)               | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 176               | 2013                                  | 121                             | 10,08                         | 197 196,00                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 6  | Билетно-пропускная система UCS-ISD с турникетом(Норбит) | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 74                | 2012                                  | 121                             | 10,08                         | 4 758 917,40                                  | удовлетворительное, рабочее |
| 7  | Гидромассажный мини-бассейн                             | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 23                | 2008                                  | 121                             | 10,08                         | 57 278,75                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 8  | Дефибриллятор Responder AED Pro с доп. компл. элек      | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 6                 | 2009                                  | 61                              | 5,08                          | 35 671,16                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 9  | Дефибрилятор-монитор ДКИ-Н-10                           | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 166               | 2013                                  | 42                              | 3,50                          | 56 377,40                                     | хорошее, рабочее            |
| 10 | Забор вокруг территории                                 | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 7                 | 2007                                  | 134                             | 11,17                         | 592 095,48                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 11 | Зеркальный шар для шоу-программ                         | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 30                | 2007                                  | 61                              | 5,08                          | 25 019,45                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 12 | Информационное оборудование для хоккея(табло бшт)       | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 80                | 2013                                  | 84                              | 7,00                          | 143 000,00                                    | хорошее, рабочее            |
| 13 | Информационное табло "НАТА-СЧЕТ"                        | г.Москва, ул.Сокольнический Вал,      | 1           | 31                | 2009                                  | 61                              | 5,08                          | 1 198 753,92                                  | удовлетворительное, рабочее |

| №  | Наименование                                       | Место нахождения                      | Кол-во, шт. | Инвентарный номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | Нормативный срок службы (месяц) | Нормативный срок службы (год) | Балансовая первоначальная стоимость руб. коп. | Техническое состояние       |
|----|--|---------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|
|    |  | д.1Б                                  |             |                   |                                       |                                 |                               |   |                             |
| 14 | Кассовый аппарат Штрих-ФР-К № 00171401             | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 41                | 2010                                  | 58                              | 4,83                          | 21 629,95                                     | хорошее, рабочее            |
| 15 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 167               | 2013                                  | 27                              | 2,25                          | 146 290,71                                    | хорошее, рабочее            |
| 16 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 168               | 2013                                  | 27                              | 2,25                          | 146 290,71                                    | хорошее, рабочее            |
| 17 | Козырек над турникетами                            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 79                | 2013                                  | 121                             | 10,08                         | 140 000,00                                    | хорошее, рабочее            |
| 18 | Коллектор  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 8                 | 2008                                  | 121                             | 10,08                         | 3 586 210,64                                  | удовлетворительное, рабочее |
| 19 | Комплекс видеорегистрации "Видеогол"               | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 64                | 2008                                  | 84                              | 7,00                          | 2 917 050,12                                  | удовлетворительное, рабочее |
| 20 | Комплект мебели для гардеробной комнаты            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 33                | 2010                                  | 61                              | 5,08                          | 24 554,67                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 21 | Комплект светотехнического оборудования            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 34                | 2007                                  | 84                              | 7,00                          | 277 547,35                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 22 | Компьютер PRO 3 Extreme                            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 73                | 2012                                  | 36                              | 3,00                          | 137 031,05                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 23 | Компьютер Pro 3 Extreme (6 ядерный, Intel Core, 32 | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 59                | 2012                                  | 36                              | 3,00                          | 103 616,95                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 24 | Кондиционер General Fujitsu ASH                    | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 51                | 2011                                  | 60                              | 5,00                          | 48 305,08                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 25 | Концертное оборудование                            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 9                 | 2007                                  | 61                              | 5,08                          | 23 136,53                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 26 | Купель лиственница                                 | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 10                | 2010                                  | 40                              | 3,33                          | 23 917,14                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 27 | Льдозаливочный комбайн "Olimpia Millenium"         | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 11                | 2008                                  | 34                              | 2,83                          | 100 828,25                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 28 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 48                | 2011                                  | 72                              | 6,00                          | 58 474,58                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 29 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 49                | 2011                                  | 72                              | 6,00                          | 58 474,57                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 30 | Моноблок Appie iMac 21.5"                          | г.Москва,                             | 1           | 57                | 2012                                  | 36                              | 3,00                          | 49 144,07                                     | хорошее, рабочее            |

| №  | Наименование                                  | Место нахождения                      | Кол-во, шт. | Инвентарный номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | Нормативный срок службы (месяц) | Нормативный срок службы (год) | Балансовая первоначальная стоимость руб. коп. | Техническое состояние       |
|----|---|---------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|
|    | Intel Core i5                                 | ул.Сокольнический Вал, д.1Б           |             |                   |                                       |                                 |                               |   |                             |
| 31 | Морозильный шкаф POLAIR ШН-1,4 (СВ114-S)      | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 47                | 2011                                  | 72                              | 6,00                          | 52 923,73                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 32 | Надувная фигура "Колесо Continental" диам 2м  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 63                | 2012                                  | 37                              | 3,08                          | 40 000,00                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 33 | Ноутбук MSI GT70 ONC - 034RU                  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 170               | 2013                                  | 35                              | 2,92                          | 55 310,47                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 34 | Оборудование по очистке воды для заливки льда | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 175               | 2013                                  | 85                              | 7,08                          | 746 755,50                                    | хорошее, рабочее            |
| 35 | Ограда металлическая                          | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 14                | 2007                                  | 84                              | 7,00                          | 32 977,62                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 36 | Отопление и электроснабжение (Шатер)          | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 75                | 2012                                  | 84                              | 7,00                          | 406 271,19                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 37 | Пароконвектомат ПКА 6-1/1 ВМ                  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 50                | 2011                                  | 60                              | 5,00                          | 82 152,54                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 38 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                    | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 70                | 2012                                  | 60                              | 5,00                          | 70 000,00                                     | хорошее, рабочее            |
| 39 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                    | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 71                | 2012                                  | 60                              | 5,00                          | 87 500,00                                     | хорошее, рабочее            |
| 40 | Поле ледяное трен. корпус                     | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 15                | 2007                                  | 84                              | 7,00                          | 764 063,51                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 41 | Прибор учета тепловой энергии                 | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 16                | 2009                                  | 61                              | 5,08                          | 61 093,69                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 42 | Пропускная система для автомобилей            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 72                | 2012                                  | 121                             | 10,08                         | 1 914 852,19                                  | удовлетворительное, рабочее |
| 43 | Противокражная система (Шатер)                | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 82                | 2013                                  | 61                              | 5,08                          | 63 318,65                                     | хорошее, рабочее            |
| 44 | Реконструкция раздевалок в основном здании    | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 67                | 2012                                  | 181                             | 15,08                         | 3 400 419,93                                  | удовлетворительное, рабочее |
| 45 | Сервер HP Proliant ML-line-основной           | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 18                | 2007                                  | 85                              | 7,08                          | 85 095,87                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 46 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)               | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 85                | 2013                                  | 61                              | 5,08                          | 47 015,38                                     | хорошее, рабочее            |

| №  | Наименование   | Место нахождения                      | Кол-во, шт. | Инвентарный номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | Нормативный срок службы (месяц) | Нормативный срок службы (год) | Балансовая первоначальная стоимость руб. коп. | Техническое состояние       |
|----|--|---------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|
| 47 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                      | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 83                | 2013                                  | 61                              | 5,08                          | 47 015,38                                     | хорошее, рабочее            |
| 48 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                      | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 84                | 2013                                  | 61                              | 5,08                          | 47 015,38                                     | хорошее, рабочее            |
| 49 | Система "Видеогол"                                   | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 19                | 2008                                  | 35                              | 2,92                          | 24 752,74                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 50 | Система вентиляции (в раздевалке команды мастеров)   | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 20                | 2009                                  | 61                              | 5,08                          | 65 875,10                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 51 | Система видеонаблюдения ОС кафе Шайба                | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 43                | 2010                                  | 85                              | 7,08                          | 277 413,69                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 52 | Система видеонаблюдения ОС-ледовая арена             | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 43А               | 2010                                  | 85                              | 7,08                          | 252 327,10                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 53 | Система видеонаблюдения (3 видеокамеры)              | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 22                | 2009                                  | 25                              | 2,08                          | 43 878,64                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 54 | Система видеонаблюдения (осн. арена зрители)(12 шт)  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 174               | 2013                                  | 61                              | 5,08                          | 646 397,11                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 55 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка)  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 24                | 2010                                  | 61                              | 5,08                          | 43 475,14                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 56 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка)  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 25                | 2010                                  | 61                              | 5,08                          | 43 475,14                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 57 | Система контроля доступа (КТК на 2 двери)            | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 53                | 2011                                  | 60                              | 5,00                          | 52 093,22                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 58 | Система передачи извещений о пожаре                  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 26                | 2009                                  | 46                              | 3,83                          | 639 527,47                                    | удовлетворительное, рабочее |
| 59 | Система приточной вентиляции (кафе "НВ")             | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 27                | 2009                                  | 108                             | 9,00                          | 27 469,56                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 60 | Снегоуборщик MTD ME 66                               | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 52                | 2011                                  | 60                              | 5,00                          | 52 551,75                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 61 | Сплит система GC S36HRI/GU-S36HR                     | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 54                | 2012                                  | 60                              | 5,00                          | 63 377,97                                     | удовлетворительное, рабочее |
| 62 | Станок точильный BLADEMASTER BRPPR01                 | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 171               | 2013                                  | 30                              | 2,50                          | 154 541,91                                    | хорошее, рабочее            |
| 63 | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | г.Москва, ул.Сокольнический Вал,      | 1           | 153               | 2013                                  | 36                              | 3,00                          | 49 661,02                                     | хорошее, рабочее            |

| №       | Наименование   | Место нахождения                      | Кол-во, шт. | Инвентарный номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | Нормативный срок службы (месяц) | Нормативный срок службы (год) | Балансовая первоначальная стоимость руб. коп. | Техническое состояние                                   |
|---------|--|---------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|---|
|         |  | д.1Б                                  |             |                   |                                       |                                 |                               |   |   |
| 64      | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 173               | 2013                                  | 36                              | 3,00                          | 49 661,01                                     | хорошее, рабочее  |
| 65      | Телевизор LED Sharp LC-60LE635                       | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 172               | 2013                                  | 49                              | 4,08                          | 43 380,11                                     | хорошее, рабочее  |
| 66      | Тентовая конструкция (шатер)                         | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 58                | 2012                                  | 120                             | 10,00                         | 3 040 783,92                                  | удовлетворительное, рабочее                             |
| 67      | Теплообменник M10-BFG                                | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 28                | 2009                                  | 48                              | 4,00                          | 29 304,30                                     | удовлетворительное, рабочее                             |
| 68      | Теплотрасса  | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 29                | 2007                                  | 105                             | 8,75                          | 50 039,25                                     | удовлетворительное, рабочее                             |
| 69      | Тоннель для выхода игроков                           | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 32                | 2009                                  | 107                             | 8,92                          | 35 611,12                                     | удовлетворительное, рабочее                             |
| 70      | Торговая мебель магазина "Спартак" (Шатер)           | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 60                | 2012                                  | 65                              | 5,42                          | 440 677,97                                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 71      | Торговая стойка "Спартак" 2600x1370 (Шатер)          | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 62                | 2012                                  | 65                              | 5,42                          | 103 898,31                                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 72      | Универсальное табло для хоккея                       | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 65                | 2012                                  | 84                              | 7,00                          | 5 006 479,49                                  | хорошее, рабочее  |
| 73      | Универсальное табло для хоккея КТК                   | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 66                | 2012                                  | 84                              | 7,00                          | 128 813,56                                    | хорошее, рабочее  |
| 74      | Фотоаппарат полупрофессиональный Canon               | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 35                | 2008                                  | 85                              | 7,08                          | 30 796,76                                     | неудовлетворительное, требует ремонта, морально устарел |
| 75      | Холодильные машины MBT 420-2-3                       | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 36                | 2007                                  | 80                              | 6,67                          | 2 434 493,57                                  | удовлетворительное, рабочее                             |
| 76      | Шумовая завеса над конденсаторами                    | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 76                | 2012                                  | 60                              | 5,00                          | 96 000,00                                     | удовлетворительное, рабочее                             |
| 77      | Защитно-изоляционное покрытие на лёд Terracover,     | г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1Б | 1           | 1077              | 2010                                  | 134                             | 11,17                         | 1 981 694,92                                  | удовлетворительное, рабочее                             |
| Итого : |  |                                       |             |                   |                                       |                                 |                               | <b>39 094 195,03</b>                          |   |

## **7.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, максимально эффективных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующими критериями:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательства Российской Федерации;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном случае способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход правообладателю объекта оценки;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемое имущество предназначено для обеспечения полноценного функционирования ледового стадиона и крытого катка. Таким образом, оценщик предполагает дальнейшую эксплуатацию оцениваемого имущества по своему функциональному назначению в качестве объектов обеспечения непрерывного производственного процесса. В отношении оцениваемых объектов, их наилучшее и наиболее эффективное использование определяется преимущественно физическими возможностями в соответствии с их назначением и специализацией. Проанализировав указанные выше критерии ННЭИ и согласуя их с текущим состоянием оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием, является использование их по функциональному назначению, т.е. продолжение текущего использования.

## **7.3. Анализ рынка объекта оценки**

Объект оценки представляет собой большое количество номенклатурных единиц: машины, сооружения, оборудование, передаточные устройства и так далее, относящихся к различным сферам производства и продажи товаров.

Провести анализ рынка каждой оцениваемой номенклатурной единицы не представляется возможным в рамках настоящего отчета из-за их большого количества и разнообразия. В общих чертах можно отметить следующие факты, имеющие равное отношение к каждой номенклатурной единице.

Непродовольственные товары в 2014 году подорожали на 8,1% (для сравнения год назад - 4,5%). В течение года вплоть до декабря рост цен сохранялся умеренным на фоне высокой насыщенности рынков, особенно импортной продукцией (доля готовой импортной продукции в товарообороте данных товаров свыше половины, в отечественной продукции доля импортной составляющей примерно четверть).

В декабре цены скакнули на 2,3% (с 2009 года ежемесячной прирост цен не превышал 0,5-0,6%), вследствие резко возросшего спроса населения на фоне девальвации рубля. Особенно подорожали технические товары длительного пользования: на телерадиотовары, бытовую технику - за месяц скачок цен на 12-14%; автомобили - на 3,3%). На другие товары рост цен также превышал 1 процент.

Непродовольственные товары в 2014 году подорожали на 8,1% (для сравнения год назад - 4,5%). В течение года вплоть до декабря рост цен сохранялся умеренным на фоне высокой насыщенности рынков, особенно импортной продукцией (доля готовой импортной продукции в товарообороте данных товаров свыше половины, в отечественной продукции доля импортной составляющей примерно четверть).

В декабре цены скакнули на 2,3% (с 2009 года ежемесячной прирост цен не превышал 0,5-0,6%), вследствие резко возросшего спроса населения на фоне девальвации рубля. Особенно подорожали технические товары длительного пользования: на телерадиотовары, бытовую технику - за месяц скачок цен на 12-14%; автомобили - на 3,3%). На другие товары рост цен также превышал 1 процент.

Рост потребительских цен продолжался с февраля по ноябрь вслед за ценами производителей (19,3% ноябрь к ноябрю предыдущего года), превысивших на четверть цену равнодоходности с поставками на экспорт. При этом маржа товаропроводящей сети к концу года снизилась - так, в ноябре 2014 года потребительские цены были в 1,6 раз выше цен производителей, тогда как в начале года - в 1,9 раза.

На непродовольственные товары без бензина рост цен составил 8%, в том числе в декабре цены выросли на 2,6 процента.

На многие непродовольственные товары рост цен более чем в 2 раза превысил прошлогодний (электротовары и другие бытовые приборы, телерадиотовары, легковые автомобили), причем основной рост цен пришелся на последние месяцы года.

Медикаменты по данным Росстата подорожали на 13,1%. Рост цен усилился с марта и идет непрерывно со среднемесячным темпом свыше 1% в месяц.

В промышленности (CDE) индекс цен производителей в 2014 году в среднем составил 105,9% (годом ранее - 103,7%), в том числе в декабре - 100,8%. При стагнации внутреннего спроса основным фактором роста цен явилось ослабление курса рубля - для экспортно ориентированных отраслей в условиях ориентации внутренних цен на равнодоходность с поставками на экспорт, для отраслей ориентированных на внутренний рынок - под давлением роста издержек на импортные материальные ресурсы.

На торгуемые товары на внешних рынках в 2014 году в среднем по группе цены выросли на 3,2% (в 2013 году - на 3,7%), в среднем за год к предыдущему году рост на 8,2%. Низкий рост цен обусловлен сильным падением мировых цен на углеводороды. На большинство торгуемых товаров рост цен производителей ускорился с августа-сентября вследствие относительно благоприятной конъюнктуры на фоне ослабления рубля.

Рост цен на цветные металлы (27,4) отражал как мировую конъюнктуру, так и динамику курса рубля, и ускорился с августа вслед за ослаблением курса. С начала года в среднем по группе цены выросли на 46,4%, в том числе в декабре - на 13,4 процента.

На товары черной металлургии (сводная группировка с кодами 27.1; 27.2; 27.3; 27.5) в течение 2014 года наблюдалась разнонаправленная динамика цен. Росли цены в производствах продукции, поставляемой на экспорт (чугун, ферросплавы, стальной прокат), при ориентации производителей на мировые цены с учетом курса. Объемы производства данной продукции выросли в пределах 2,5-13,9% к предыдущему году. В производстве чугуна, ферросплавов, стали, и проч. (27.1) с начала года цены выросли на 14,9% (-0,4% годом ранее). Значительнее других выросли цены на продукты прямого восстановления железной руды - на 62,2% при росте экспорта с августа.

На товары, ориентированные преимущественно на внутренний рынок, в связи с низким внутренним спросом цены росли гораздо умереннее. На фоне продолжающегося падения инвестиционной активности и отмены индексации в 2014 году регулируемых тарифов на газ (оптовые цены), сетевых организаций, а также на грузовые железнодорожные перевозки, снижались цены на отливки (-11,6%), на сталь (-2,5%), на чугунные и стальные трубы рост невысокий - на 3,2 процента.

В химическом производстве (DG) в целом по группе в 2014 году рост цен составил 10,7%. В экспортно ориентированных производствах удобрений и азотных соединений на фоне значительного ослабления курса рубля рост цен более значительный - на 34,4% (из них 27,0% - за август-декабрь).

В производстве целлюлозы, древесной массы и др. (21) с начала года рост цен низкий - на 3,0% (из них в декабре - 1,3%). На экспортируемые товары - на целлюлозу и древесную массу, внутренние цены выросли на 12,9% с января, в том числе за ноябрь-декабрь - на 8,3 процента.

На товары легкой промышленности (DB+DC) рост цен невысокий - 6,5% на фоне слабого спроса, в том числе в ноябре-декабре 2,6%, обусловленный удорожанием импортного сырья. Рост цен в производстве одежды (3,1%), белья (7,9%), обуви (6,3%). Подорожало производство спецодежды (5,1%).

В производстве машин и оборудования (DK) рост цен в 2014 году составил 11,4% в том числе в ноябре-декабре - 4,5% вследствие удорожания импортных комплектующих, роста внутренних цен на металл, а также снижения конкуренции импорта в конце года.

В 2014 году в производстве механического оборудования цены выросли на 7,0%. Производство прочего оборудования общего назначения (в том числе поставляемого по гособоронзаказу) подорожало на 20,0%, цены на машины и оборудование для сельского хозяйства увеличились на 9,0%.

В производстве электрооборудования и др. (DL) рост цен за год - на 6,3%, из них 3,0% за ноябрь-декабрь в связи с ростом цен на сырье. На изолированные провода и кабели цены выросли на 47,9% (27,8% в ноябре-декабре) при увеличении выпуска продукции на 24,0% к декабрю 2013 года.

В производстве транспортных средств (DM) выросли цены производителей на легковые автомобили - на 10,6% (4,2% в ноябре-декабре). На грузовые автомобили рост умереннее - 8,6% при снижении выпуска продукции на 25,7 процента.

На продукцию для инвестиционных отраслей рост цен невысокий при падающем спросе.

В производстве древесины и изделий из дерева (DD) цены выросли на 3,0%. Рост цен производителей на стройматериалы (DI) еще ниже - на 1,9%. На готовые металлические изделия (28) за год цены выросли на 5,5% в связи с удорожанием сырья (металла), в производстве строительных металлических конструкций темпы роста ниже (2,2 процента).

Вывод: Рынок существует и представлен множеством компаний. Продажи и предложения бывших в употреблении материальных ценностей, находящихся на хранении и эксплуатации единичны и сводятся к распродаже излишков. Однако при значительном снижении цены, бывшие в употреблении и хранении материалы, пользуется спросом.

Проанализировав рынок промышленных объектов на информационных источниках: <http://upn.ru/> [www.nedv.info](http://www.nedv.info) [www.avito.ru](http://www.avito.ru) [www.ya.ru](http://www.ya.ru) не удалось выявить предложения к продаже машин, оборудования, сооружений, передаточных устройств. Продажа и наем машин, оборудования, сооружений, передаточных устройств крайне редка и, как правило, проходит в случае продажи бизнеса в общем комплексе.



#### **7.4. Расчет стоимости основных средств (машины, оборудование, сооружения) в рамках сравнительного подхода**

Метод сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода основан на допущении о том, что субъекты на эффективно функционирующем рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках, принимая при этом независимые индивидуальные решения. Отсюда следует, что данный метод основан на принципе замещения. Другими словами, метод опирается на предположение, что разумный покупатель (которых большинство) за выставленный на продажу объект заплатит сумму не больше той, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о продажах, предложениях и спросе на объекты, сходные с оцениваемым. Исходные цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым оцениваемый объект и аналоги отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности (имущественных прав).

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Основой анализа стоимости объекта данным методом является сбор информации по недавним сделкам купли-продажи аналогичных объектов и отбор полученной информации с целью повышения ее достоверности.

Специфика узкоспециализированных объектов (машины, оборудование, сооружения, передаточные устройства) не позволяет применить сравнительный подход к определению их рыночной стоимости.

Проведенный анализ рынка передаточных устройств г. Москва показал, что он отсутствует для объектов оценки.

По этим причинам сравнительный подход к оценке рыночной стоимости машин, оборудования, сооружений, передаточных устройств ЗАО «Ледовый дворец «Сокольники» не применялся.

#### **7.5. Расчет стоимости основных средств (машины, оборудование, сооружения) в рамках доходного подхода**

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычисления оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемых объектов основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией объектов, а также продажу объекта оценки в конце расчетного периода.

Специфика узкоспециализированных объектов не позволила применить доходный подход к определению их рыночной стоимости. Кроме того, проведенный анализ рынка недвижимости г. Москва показал, что рынок аренды объектов передаточных устройств отсутствует.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной стоимости объектов (машины, оборудование, сооружения, передаточные устройства) ЗАО «Ледовый дворец «Сокольники», **не применялся.**

### 7.6. Расчет стоимости основных средств (машины, оборудование, сооружения) в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости основных средств проводится также в рамках затратного подхода методами сравнительной единицы и индексным методом. Для определения восстановительной стоимости объекта оценки использовалась рыночная стоимость новых материальных ценностей, аналогичных по техническим характеристикам оцениваемым. Затем результаты определения восстановительной стоимости использовались в затратном подходе, где после начисления износа была определена рыночная стоимость основных средств. Под восстановительной стоимостью в данном отчете подразумевалась рыночная стоимость новых материальных ценностей, аналогичных оцениваемым.

#### Расчеты стоимости Объектов оценки в рамках затратного подхода

Расчет стоимости Объектов состоял из следующих этапов:

1. Изучение рынка аналогичных материальных ценностей;
2. Выбор источников информации по ценам предложения на товары, аналогичные оцениваемым Объектам;
3. Расчет восстановительной стоимости единицы оцениваемого имущества;
4. Определение физического, функционального, экономического износа оцениваемого имущества и расчет величины совокупного износа;
5. Определение остаточной восстановительной стоимости оцениваемого имущества, как рыночной стоимости Объектов оценки.

В качестве восстановительной стоимости (ВС) объекта оценки были приняты листинговые цены (цены предложений) на объекты-аналоги. Объект-аналог в данном случае – новые аналогичные материалы (по спецификации, сортаменту, маркам и т.д.).

Условия по листинговым ценам (что соответствует специфике информации в данной отрасли экономики), с учетом оптовых либо розничных поставок, без транспортных расходов.

Источниками информации по ценам предложения послужили:

- Ресурсы Интернет (ссылки на ресурсы приведены в таблице 7.1., принтскрины интернет страниц приведены в Приложении к Отчёту).

Предварительно изучив рынок, Оценщик нашел предприятия, осуществляющие поставки товаров, аналогичных оцениваемым. Величина стоимости воспроизводства оцениваемых материальных ценностей определена, как стоимость на аналогичные материалы и представлена в виде таблицы.

Таблица. Рыночная стоимость аналогов объекта оценки

| № | Наименование                                       | Рыночная стоимость аналога, руб. | Продавец, контактные данные                      | Источник информации (гиперссылка)   |
|---|--|----------------------------------|--|---|
| 1 | Дефибриллятор Responder AED Pro с доп. компл. элек | 176641                           | Медприбор<br>+49 551<br>40133085                 | <a href="http://medpribor-de.ru/catalogue/337-ge/348-defibrillyator_responder_aed.html">http://medpribor-de.ru/catalogue/337-ge/348-defibrillyator_responder_aed.html</a>   |
| 2 | Дефибрилятор-монитор ДКИ-Н-10                      | 79000                            | Киль-М<br>(495) 933-19-02                        | <a href="http://www.medtechmarket.ru/23396/23478/">http://www.medtechmarket.ru/23396/23478/</a>   |
| 3 | Кассовый аппарат Штрих-ФР-К № 00171401             | 24599                            | Дискан (495)<br>215-25-89                        | <a href="http://www.dkkm.ru/catalog/fiskalnye_registratory/fiskalnyy_registrator_shtrikh_m/kkm_shtrikh_fr_k_versiya_01_rs232_belyy_fiskalnyy_registrator_s_eklz/">http://www.dkkm.ru/catalog/fiskalnye_registratory/fiskalnyy_registrator_shtrikh_m/kkm_shtrikh_fr_k_versiya_01_rs232_belyy_fiskalnyy_registrator_s_eklz/</a> |
| 4 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3            | 390000                           | О2-Генератор<br>(495) 212-09-39                  | <a href="http://www.o2-generator.ru/catalog/singlet_oxygen_activeair-5.html">http://www.o2-generator.ru/catalog/singlet_oxygen_activeair-5.html</a>   |
| 5 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3            | 390000                           | О2-Генератор<br>(495) 212-09-39                  | <a href="http://www.o2-generator.ru/catalog/singlet_oxygen_activeair-5.html">http://www.o2-generator.ru/catalog/singlet_oxygen_activeair-5.html</a>   |
| 6 | Кондиционер General Fujitsu ASH                    | 52312                            | Кондиционере<br>Люкс 495<br>221-70-54            | <a href="http://www.conditioner-luxe.ru/prodazha_konditsionerov.php?tsena=Fujitsu-General-ASH14U">http://www.conditioner-luxe.ru/prodazha_konditsionerov.php?tsena=Fujitsu-General-ASH14U</a>   |
| 7 | Льдозаливочный комбайн "Olimpia Millenium"         | 8003710                          | СПОРТ<br>МЕНЕДЖМЕН<br>Т ГРУПП<br>(495) 612-20-52 | <a href="http://sm-group.ru/">http://sm-group.ru/</a>   |
| 8 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | 108240                           | ЭсТиСиГрупп<br>(495) 540-58-54                   | <a href="http://spec-teh.com/catalog/metallodetektoriy-garrett/cs-5000/">http://spec-teh.com/catalog/metallodetektoriy-garrett/cs-5000/</a>   |

| №  | Наименование   | Рыночная стоимость аналога, руб. | Продавец, контактные данные  | Источник информации (гиперссылка)   |
|----|--|----------------------------------|------------------------------|---|
| 9  | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M              | 108240                           | ЭТиСиГрупп (495) 540-58-54   | <a href="http://spec-teh.com/catalog/metallodetektory-garrett/cs-5000/">http://spec-teh.com/catalog/metallodetektory-garrett/cs-5000/</a>   |
| 10 | Моноблок Apple iMac 21.5" Intel Core i5              | 61600                            | МаксАп (495) 646-0235        | <a href="http://www.max-up.ru/shop/kompiuteri-mac/new-apple-imac-21.5-core-i5-1.4ghz-8gb-500gb-intel-hd-graphics-5000-mf883ru-a.html">http://www.max-up.ru/shop/kompiuteri-mac/new-apple-imac-21.5-core-i5-1.4ghz-8gb-500gb-intel-hd-graphics-5000-mf883ru-a.html</a> |
| 11 | Морозильный шкаф POLAIR ШН-1,4 (CB114-S)             | 78200                            | Хладекс (495) 507-27-83      | <a href="http://hladex.ru/product/morozilnyi-shkaf-polair-cb114s-shn-14/">http://hladex.ru/product/morozilnyi-shkaf-polair-cb114s-shn-14/</a>   |
| 12 | Надувная фигура "Колесо Continental" диам 2м         | 29000                            | Аэродинамика (800) 775-1594  | <a href="http://www.aerodinamika.ru/price-list/inflatables-production/">http://www.aerodinamika.ru/price-list/inflatables-production/</a>   |
| 13 | Ноутбук MSI GT70 ONC -034RU                          | 80630                            | Лэптопскоп (495) 777-08-35   | <a href="http://www.laptopscope.ru/notebook/MSI-GT70-ONC034RU.htm">http://www.laptopscope.ru/notebook/MSI-GT70-ONC034RU.htm</a>   |
| 14 | Пароконвектомат ПКА 6-1/1 ВМ                         | 137700                           | Абат (499) 270 07 26         | <a href="http://www.abatmsk.ru/catalog/1/6/">http://www.abatmsk.ru/catalog/1/6/</a>   |
| 15 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                           | 51989                            | Эльдорадо 800 555 11 11      | <a href="http://www.eldorado.ru/cat/detail/71104562/?category=1482093">http://www.eldorado.ru/cat/detail/71104562/?category=1482093</a>   |
| 16 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                           | 51989                            | Эльдорадо 800 555 11 11      | <a href="http://www.eldorado.ru/cat/detail/71104562/?category=1482093">http://www.eldorado.ru/cat/detail/71104562/?category=1482093</a>   |
| 17 | Снегоуборщик MTD ME 66                               | 66360                            | ЧипТул (495) 66-55-150       | <a href="http://cheaptool.ru/product/3535/?yclid=5836301410207315184">http://cheaptool.ru/product/3535/?yclid=5836301410207315184</a>   |
| 18 | Станок точильный BLADEMASTER BRPPR01                 | 300360                           | ХоккейПроф и 910 455-44-42   | <a href="http://www.hockey-profi.ru/collection/oborudovaniie/product/stanok-tochilnyy-blademaster-brpccg1b">http://www.hockey-profi.ru/collection/oborudovaniie/product/stanok-tochilnyy-blademaster-brpccg1b</a>   |
| 19 | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | 45000                            | Гефест-вп 912-70-12-655      | <a href="http://gefest-vp.ru/index.php/stellazhi-sushilnye.html">http://gefest-vp.ru/index.php/stellazhi-sushilnye.html</a>   |
| 20 | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | 45000                            | Гефест-вп 912-70-12-655      | <a href="http://gefest-vp.ru/index.php/stellazhi-sushilnye.html">http://gefest-vp.ru/index.php/stellazhi-sushilnye.html</a>   |
| 21 | Телевизор LED Sharp LC-60LE635                       | 54500                            | Навибург (343) 269-06-33     | <a href="http://www.naviburg.ru/tv_sets/sharp_lc-60le635_chernyy/">http://www.naviburg.ru/tv_sets/sharp_lc-60le635_chernyy/</a>   |
| 22 | Теплообменник M10-BFG                                | 137760                           | БизнесПроф и (499) 346-80-56 | <a href="http://www.ridann.ru/alfa_laval_m10_bfg">http://www.ridann.ru/alfa_laval_m10_bfg</a>   |

Для той части объектов основных средств, по которым аналоги в силу их специфики и закрытости информации на рынке уникальных и специализированных объектов, не были найдены, применялся индексный метод определения восстановительной стоимости.

Индексный метод основан на приведении исторической стоимости оцениваемых объектов к стоимости на дату оценки с помощью специальных индексов экстраполяции. Под исторической стоимостью в данном случае понималась первоначальная балансовая стоимость оцениваемых объектов на дату ввода в эксплуатацию. С учетом того, что объекты изготовлены либо введены в эксплуатацию относительно недавно (2007-2013гг.) индексация затрат на приобретение (первоначальная балансовая стоимость) позволит получить наиболее достоверный результат определения восстановительной стоимости.

Индекс экстраполяции определялся как отношение индекса изменения стоимости строительства на дату оценки, к индексу изменения стоимости на дату ввода объекта в эксплуатацию.

И экст = Идо / Ивэ, где:

Идо – индекс на дату оценки;

Ивэ – индекс на дату ввода объекта в эксплуатацию.

Затем на полученный таким образом индекс умножалась первоначальная балансовая стоимость.

Таблица. «Расчет индексов экстраполяции»

| Показатель для передаточных устройств рассчитан исходя из средних региональных индексов на Строительно-монтажные работы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. для г.Москва. (Источник: «Индексы цен в строительстве» №90 январь 2015г. Ко-Инвест, стр.30, Приложение к Отчету) | Значение индекса на дату без НДС | Индекс экстраполяции с даты постановки объектов на учет к ценам 01.2015 без НДС |
|---|----------------------------------|---|
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 2007 к ценам 2000г. без НДС.   | 4,031                            | 2,535 (=10,219/4,031)   |
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 2008 к ценам 2000г. без НДС.   | 4,753                            | 2,150 (=10,219/4,753)   |
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 2009 к ценам 2000г. без НДС.   | 5,238                            | 1,951 (=10,219/5,238)   |
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 2010 к ценам 2000г. без НДС.   | 6,874                            | 1,487 (=10,219/6,874)   |
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 2011 к ценам 2000г. без НДС.   | 7,536                            | 1,356(=10,219/7,536)  |
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 2012 к ценам 2000г. без НДС.   | 8,454                            | 1,209(=10,219/8,454)  |
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 2013 к ценам 2000г. без НДС.   | 10,173                           | 1,005 (=10,219/10,173)  |
| Индекс изменения стоимости строительства по состоянию на 1кв. 2015 к ценам 2000г. без НДС.  | 10,219                           |   |

Ниже приведены расчеты восстановительной стоимости основных средств предприятия (расчет восстановительной стоимости приведен в Таблице расчета восстановительной стоимости)

Таблица. Расчет восстановительной стоимости

| №  | Наименование   | Количество, шт. | Год выпуска (постройки, приобретения) | Балансовая первоначальная стоимость руб. коп. | Коэффициент приведения к дате оценки (индекс экстраполяции) | Восстановительная стоимость ОС на 20.01.2015г., руб. |
|----|--|-----------------|---------------------------------------|---|---|--|
| 1  | Аппликатор для нанесения белой краски Jet Ice            | 1               | 2013                                  | 75000,00                                      | 1,005   | 75375,00   |
| 2  | Барная зона "Спартак" (Шатер)                            | 1               | 2012                                  | 88983,05                                      | 1,209   | 107580,51  |
| 3  | Безопасный борт мягк. профиль для стеклопакета           | 1               | 2010                                  | 21038,81                                      | 1,487   | 31284,71   |
| 4  | Безопасный борт накладки на поручн.                      | 1               | 2010                                  | 70128,36                                      | 1,487   | 104280,87  |
| 5  | Билетно-пропускная система (Арена Сервис)                | 1               | 2013                                  | 197196,00                                     | 1,005   | 198181,98  |
| 6  | Билетно-пропускная система UCS-ISD с турникетом (Норбит) | 1               | 2012                                  | 4758917,40                                    | 1,209   | 5753531,14   |
| 7  | Гидромассажный мини-бассейн                              | 1               | 2008                                  | 57278,75                                      | 2,150   | 123149,31  |
| 8  | Забор вокруг территории                                  | 1               | 2007                                  | 592095,48                                     | 2,535   | 1500962,04   |
| 9  | Зеркальный шар для шоу-программ                          | 1               | 2007                                  | 25019,45                                      | 2,535   | 63424,31   |
| 10 | Информационное оборудование для хоккея (табло бшт)       | 1               | 2013                                  | 143000,00                                     | 1,005   | 143715,00  |
| 11 | Информационное табло "НАТА-СЧЕТ"                         | 1               | 2009                                  | 1198753,92                                    | 1,951   | 2338768,90   |
| 12 | Козырек над турникетами                                  | 1               | 2013                                  | 140000,00                                     | 1,005   | 140700,00  |
| 13 | Коллектор  | 1               | 2008                                  | 3586210,64                                    | 2,150   | 7710352,88   |
| 14 | Комплекс видеорегистрации "Видеогол"                     | 1               | 2008                                  | 2917050,12                                    | 2,150   | 6271657,76   |
| 15 | Комплект мебели для гардеробной комнаты                  | 1               | 2010                                  | 24554,67                                      | 1,487   | 36512,79   |
| 16 | Комплект светотехнического оборудования                  | 1               | 2007                                  | 277547,35                                     | 2,535   | 703582,53  |
| 17 | Компьютер PRO 3 Extreme                                  | 1               | 2012                                  | 137031,05                                     | 1,209   | 165670,54  |
| 18 | Компьютер Pro 3 Extreme (6 ядерный, Intel Core, 32       | 1               | 2012                                  | 103616,95                                     | 1,209   | 125272,89  |
| 19 | Концертное оборудование                                  | 1               | 2007                                  | 23136,53                                      | 2,535   | 58651,10   |
| 20 | Купель листовенница                                      | 1               | 2010                                  | 23917,14                                      | 1,487   | 35564,79   |
| 21 | Оборудование по очистке воды для заливки льда            | 1               | 2013                                  | 746755,50                                     | 1,005   | 750489,28  |
| 22 | Ограда металлическая                                     | 1               | 2007                                  | 32977,62                                      | 2,535   | 83598,27   |
| 23 | Отопление и электроснабжение (Шатер)                     | 1               | 2012                                  | 406271,19                                     | 1,209   | 491181,87  |
| 24 | Поле ледяное трен. корпус                                | 1               | 2007                                  | 764063,51                                     | 2,535   | 1936901,00   |
| 25 | Прибор учета тепловой энергии                            | 1               | 2009                                  | 61093,69                                      | 1,951   | 119193,79  |
| 26 | Пропускная система для автомобилей                       | 1               | 2012                                  | 1914852,19                                    | 1,209   | 2315056,30   |
| 27 | Противокражная система (Шатер)                           | 1               | 2013                                  | 63318,65                                      | 1,005   | 63635,24   |
| 28 | Реконструкция раздевалок в основном здании               | 1               | 2012                                  | 3400419,93                                    | 1,209   | 4111107,70   |

| №  | Наименование  | Количество, шт. | Год выпуска (постройки, приобретения) | Балансовая первоначальная стоимость руб. коп. | Коэффициент приведения к дате оценки (индекс экстраполяции) | Восстановительная стоимость ОС на 20.01.2015г., руб. |
|----|---|-----------------|---------------------------------------|---|---|--|
| 29 | Сервер HP Proliant ML-line-основной                 | 1               | 2007                                  | 85095,87                                      | 2,535   | 215718,03  |
| 30 | Система АИИС КУЭ (эл.счетчики)                      | 1               | 2013                                  | 47015,38                                      | 1,005   | 47250,46   |
| 31 | Система АИИС КУЭ (эл.счетчики)                      | 1               | 2013                                  | 47015,38                                      | 1,005   | 47250,46   |
| 32 | Система АИИС КУЭ (эл.счетчики)                      | 1               | 2013                                  | 47015,38                                      | 1,005   | 47250,46   |
| 33 | Система "Видеогол"                                  | 1               | 2008                                  | 24752,74                                      | 2,150   | 53218,39   |
| 34 | Система вентиляции (в раздевалке команды мастеров)  | 1               | 2009                                  | 65875,10                                      | 1,951   | 128522,32  |
| 35 | Система видеонаблюдения ОС кафе Шайба               | 1               | 2010                                  | 277413,69                                     | 1,487   | 412514,16  |
| 36 | Система видеонаблюдения ОС-ледовая арена            | 1               | 2010                                  | 252327,10                                     | 1,487   | 375210,40  |
| 37 | Система видеонаблюдения (3 видеокамеры)             | 1               | 2009                                  | 43878,64                                      | 1,951   | 85607,23   |
| 38 | Система видеонаблюдения (осн. арена зрители)(12 шт) | 1               | 2013                                  | 646397,11                                     | 1,005   | 649629,10  |
| 39 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка) | 1               | 2010                                  | 43475,14                                      | 1,487   | 64647,53   |
| 40 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка) | 1               | 2010                                  | 43475,14                                      | 1,487   | 64647,53   |
| 41 | Система контроля доступа (КТК на 2 двери)           | 1               | 2011                                  | 52093,22                                      | 1,356   | 70638,41   |
| 42 | Система передачи извещений о пожаре                 | 1               | 2009                                  | 639527,47                                     | 1,951   | 1247718,09   |
| 43 | Система приточной вентиляции (кафе "НВ")            | 1               | 2009                                  | 27469,56                                      | 1,951   | 53593,11   |
| 44 | Сплит система GC S36HRI/GU-S36HR                    | 1               | 2012                                  | 63377,97                                      | 1,209   | 76623,97   |
| 45 | Тентовая конструкция (шатер)                        | 1               | 2012                                  | 3040783,92                                    | 1,209   | 3676307,76   |
| 46 | Теплотрасса   | 1               | 2007                                  | 50039,25                                      | 2,535   | 126849,50  |
| 47 | Тоннель для выхода игроков                          | 1               | 2009                                  | 35611,12                                      | 1,951   | 69477,30   |
| 48 | Торговая мебель магазина "Спартак" (Шатер)          | 1               | 2012                                  | 440677,97                                     | 1,209   | 532779,67  |
| 49 | Торговая стойка "Спартак" 2600x1370 (Шатер)         | 1               | 2012                                  | 103898,31                                     | 1,209   | 125613,06  |
| 50 | Универсальное табло для хоккея                      | 1               | 2012                                  | 5006479,49                                    | 1,209   | 6052833,70   |
| 51 | Универсальное табло для хоккея КТК                  | 1               | 2012                                  | 128813,56                                     | 1,209   | 155735,59  |
| 52 | Фотоаппарат полупрофессиональный Canon              | 1               | 2008                                  | 30796,76                                      | 2,150   | 66213,03   |
| 53 | Холодильные машины МВТ 420-2-3                      | 1               | 2007                                  | 2434493,57                                    | 2,535   | 6171441,20   |
| 54 | Шумовая завеса над конденсаторами                   | 1               | 2012                                  | 96000,00                                      | 1,209   | 116064,00  |
| 55 | Защитно-изоляционное покрытие на лёд Terracover,    | 1               | 2010                                  | 1981694,92                                    | 1,487   | 2946780,35   |

#### Определение износа объектов оценки

Различают следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Под **физическим износом** понимается потеря в стоимости оцениваемого объекта, наступающая в процессе его эксплуатации. Износ физический также определялся по эффективному возрасту и сроку экономической жизни.

Таким образом, определение физического износа методом эффективного возраста осуществляется по формуле:

$$И = ЭВ / ЭЖ,$$

где И - накопленный износ;

ЭВ - эффективный возраст;

ЭЖ - срок экономической жизни.

Кроме того, во внимание была принята следующая шкала оценки физического износа объектов передаточных устройств (см.Таблицу Оценочная шкала для определения физического износа).

**Таблица.** Оценочная шкала для определения физического износа

| Оценка состояния              | Характеристики физического состояния   | Коэффициент износа, % |
|-------------------------------|--|-----------------------|
| Новое                         | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии  | До 5 %                |
| Очень хорошее                 | Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей  | 6-15 %                |
| Хорошее                       | Бывшее в эксплуатации; имеются отдельные повреждения, которые не влияют на эксплуатацию, а также полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии    | 16-35 %               |
| Удовлетворительное            | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей на данной стадии эксплуатации  | 36-60 %               |
| Условно-пригодное             | Эксплуатация возможна, лишь при условии проведения ремонта   | 61-80 %               |
| Неудовлетворительное          | Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или полной замены отдельных элементов  | 81-90 %               |
| Негодное к применению или лом | В непригодном для эксплуатации состоянии, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь | 95 %                  |

Для объектов, для которых износ, определенный по сроку экономической жизни, превышал значение 61%, но эти устройства на дату оценки эксплуатируются, и специалистами Заказчика присвоена соответствующая оценка состояния, отличающаяся от расчетного износа, Оценщиком износ таких устройств принимался по крайней точке шкалы, соответствующей её физическому состоянию «удовлетворительное» (хорошее, либо удовлетворительное состояние, что соответствует их текущему физическому состоянию по информации Заказчика).

**Функциональный износ** – вид износа, при котором на стоимость продукции влияют какие-либо факторы, кроме физического устаревания, связанные с уменьшением потребительской привлекательности. К таким факторам могут быть отнесены: выпуск по устаревшим ГОСТам, вредность использования данного продукта в производстве, и пр. факторы. Кроме того, функциональный износ учитывает введение в производство более современных технологий и зависит от количества предложенных на рынке «заменителей» реализуемого товара. Признаков функционального износа не выявлено, т.к. оцениваемые объекты произведены по современным технологиям и отвечают требованиям рынка.

**Экономический износ**, это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: законодательные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности, потеря рынка и т.д. Среди причин экономического устаревания, чаще всего оцениваемого с применением доходного подхода, можно выделить следующие:

Сокращение спроса;

Возросшая конкуренция;

Изменения в структуре запасов сырья;

Рост затрат без увеличения цены выпускаемой продукции;

Инфляция;

Высокие процентные ставки;

Законодательные ограничения;

Изменения в структуре рынка товаров;

Факторы окружающей среды;

К дополнительному виду внешнего износа относится обесценение в результате перехода объекта оценки с первичного на вторичный рынок.

В случае оценки данного имущества, еще не генерирующего дохода, оценщики методологически не могут применять положения доходного подхода (расчет «недоиспользования» и «капитализации потери дохода» (увеличения расхода), и единственно можно рассчитать только дополнительный вид внешнего износа как обесценение в результате перехода объекта оценки с первичного на вторичный рынок. На основании анализа рынка, с учетом фактора масштаба, данный вид износа принят равным - 20 %.

Таким образом, общий накопленный износ определится выражением:

**$I_{\text{нак.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) * (1 - I_{\text{функц}}) * (1 - I_{\text{экон}})$** , где

**$I_{\text{физ.}}$**  - физический износ имущества

В результате для объекта оценки ООО «Ледовый дворец Сокольники», получим:

**$C_{\text{замещ.}} = (1 - I_{\text{нак}}) * C_{\text{вост.}}$**



Таблица. Расчет рыночной стоимости

| №  | Наименование  | Инв. номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | ЭВт, лет | Нормативный срок службы (месяц) | ЭЖ, лет | Восстановительная стоимость, руб. | И физ в % | И эк в % | Рыночная стоимость, руб. | Техническое состояние       |
|----|---|------------|---------------------------------------|----------|---------------------------------|---------|-----------------------------------|-----------|----------|--------------------------|-----------------------------|
| 1  | Аппликатор для нанесения белой краски Jet Ice           | 81         | 2013                                  | 2        | 61                              | 5,08    | 75375,00                          | 35        | 20       | 39195                    | хорошее, рабочее            |
| 2  | Барная зона "Спартак" (Шатер)                           | 61         | 2012                                  | 3        | 65                              | 5,42    | 107580,51                         | 35        | 20       | 55942                    | хорошее, рабочее            |
| 3  | Безопасный борт мягк. профиль для стеклопакета          | 12         | 2010                                  | 5        | 58                              | 4,83    | 31284,71                          | 60        | 20       | 10011                    | удовлетворительное, рабочее |
| 4  | Безопасный борт накладки на поручн.                     | 13         | 2010                                  | 5        | 58                              | 4,83    | 104280,87                         | 60        | 20       | 33370                    | удовлетворительное, рабочее |
| 5  | Билетно-пропускная система (Арена Сервис)               | 176        | 2013                                  | 2        | 121                             | 10,08   | 198181,98                         | 20        | 20       | 126836                   | удовлетворительное, рабочее |
| 6  | Билетно-пропускная система UCS-ISD с турникетом(Норбит) | 74         | 2012                                  | 3        | 121                             | 10,08   | 5753531,14                        | 30        | 20       | 3221977                  | удовлетворительное, рабочее |
| 7  | Гидромассажный мини-бассейн                             | 23         | 2008                                  | 7        | 121                             | 10,08   | 123149,31                         | 60        | 20       | 39408                    | удовлетворительное, рабочее |
| 8  | Дефибриллятор Responder AED Pro с доп. компл. элек      | 6          | 2009                                  | 6        | 61                              | 5,08    | 176641                            | 60        | 20       | 56525                    | удовлетворительное, рабочее |
| 9  | Дефибрилятор-монитор ДКИ-Н-10                           | 166        | 2013                                  | 2        | 42                              | 3,50    | 79000                             | 35        | 20       | 41080                    | хорошее, рабочее            |
| 10 | Забор вокруг территории                                 | 7          | 2007                                  | 8        | 134                             | 11,17   | 1500962,04                        | 60        | 20       | 480308                   | удовлетворительное, рабочее |
| 11 | Зеркальный шар для шоу-программ                         | 30         | 2007                                  | 8        | 61                              | 5,08    | 63424,31                          | 60        | 20       | 20296                    | удовлетворительное, рабочее |
| 12 | Информационное оборудование для хоккея(табло бшт)       | 80         | 2013                                  | 2        | 84                              | 7,00    | 143715,00                         | 29        | 20       | 81630                    | хорошее, рабочее            |
| 13 | Информационное табло "НАТА-СЧЕТ"                        | 31         | 2009                                  | 6        | 61                              | 5,08    | 2338768,90                        | 60        | 20       | 748406                   | удовлетворительное, рабочее |
| 14 | Кассовый аппарат Штрих-ФР-К № 00171401                  | 41         | 2010                                  | 5        | 58                              | 4,83    | 24599                             | 35        | 20       | 12791                    | хорошее, рабочее            |
| 15 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3                 | 167        | 2013                                  | 2        | 27                              | 2,25    | 390000                            | 35        | 20       | 202800                   | хорошее, рабочее            |
| 16 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3                 | 168        | 2013                                  | 2        | 27                              | 2,25    | 390000                            | 35        | 20       | 202800                   | хорошее, рабочее            |
| 17 | Козырек над турникетами                                 | 79         | 2013                                  | 2        | 121                             | 10,08   | 140700                            | 20        | 20       | 90048                    | хорошее, рабочее            |
| 18 | Коллектор   | 8          | 2008                                  | 7        | 121                             | 10,08   | 7710352,88                        | 60        | 20       | 2467313                  | удовлетворительное, рабочее |
| 19 | Комплекс видеорегистрации "Видеогол"                    | 64         | 2008                                  | 7        | 84                              | 7,00    | 6271657,76                        | 60        | 20       | 2006930                  | удовлетворительное, рабочее |
| 20 | Комплект мебели для гардеробной комнаты                 | 33         | 2010                                  | 5        | 61                              | 5,08    | 36512,79                          | 60        | 20       | 11684                    | удовлетворительное, рабочее |
| 21 | Комплект светотехнического оборудования                 | 34         | 2007                                  | 8        | 84                              | 7,00    | 703582,53                         | 60        | 20       | 225146                   | удовлетворительное, рабочее |
| 22 | Компьютер PRO 3 Extreme                                 | 73         | 2012                                  | 3        | 36                              | 3,00    | 165670,54                         | 60        | 20       | 53015                    | удовлетворительное, рабочее |
| 23 | Компьютер Pro 3 Extreme (6 ядерный, Intel Core, 32      | 59         | 2012                                  | 3        | 36                              | 3,00    | 125272,89                         | 60        | 20       | 40087                    | удовлетворительное, рабочее |
| 24 | Кондиционер General Fujitsu ASH                         | 51         | 2011                                  | 4        | 60                              | 5,00    | 52312                             | 60        | 20       | 16740                    | удовлетворительное, рабочее |
| 25 | Концертное оборудование                                 | 9          | 2007                                  | 8        | 61                              | 5,08    | 58651,10                          | 60        | 20       | 18768                    | удовлетворительное, рабочее |
| 26 | Купель лиственница                                      | 10         | 2010                                  | 5        | 40                              | 3,33    | 35564,79                          | 60        | 20       | 11381                    | удовлетворительное, рабочее |

| №  | Наименование                                       | Инв. номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | ЭВт, лет | Нормативный срок службы (месяц) | ЭЖ, лет | Восстановительная стоимость, руб. | И физ в % | И эк в % | Рыночная стоимость, руб. | Техническое состояние       |
|----|--|------------|---------------------------------------|----------|---------------------------------|---------|-----------------------------------|-----------|----------|--------------------------|-----------------------------|
| 27 | Льдозаливочный комбайн "Olimpia Millenium"         | 11         | 2008                                  | 7        | 34                              | 2,83    | 8003710                           | 60        | 20       | 2561187                  | удовлетворительное, рабочее |
| 28 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | 48         | 2011                                  | 4        | 72                              | 6,00    | 108240                            | 60        | 20       | 34637                    | удовлетворительное, рабочее |
| 29 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | 49         | 2011                                  | 4        | 72                              | 6,00    | 108240                            | 60        | 20       | 34637                    | удовлетворительное, рабочее |
| 30 | Моноблок Apple iMac 21.5" Intel Core i5            | 57         | 2012                                  | 3        | 36                              | 3,00    | 61600                             | 35        | 20       | 32032                    | хорошее, рабочее            |
| 31 | Морозильный шкаф POLAIR ШН-1,4 (CB114-S)           | 47         | 2011                                  | 4        | 72                              | 6,00    | 78200                             | 60        | 20       | 25024                    | удовлетворительное, рабочее |
| 32 | Надувная фигура "Колесо" Continental" диам 2м      | 63         | 2012                                  | 3        | 37                              | 3,08    | 29000                             | 60        | 20       | 9280                     | удовлетворительное, рабочее |
| 33 | Ноутбук MSI GT70 ONC -034RU                        | 170        | 2013                                  | 2        | 35                              | 2,92    | 80630                             | 60        | 20       | 25802                    | удовлетворительное, рабочее |
| 34 | Оборудование по очистке воды для заливки льда      | 175        | 2013                                  | 2        | 85                              | 7,08    | 750489,28                         | 28        | 20       | 432282                   | хорошее, рабочее            |
| 35 | Ограда металлическая                               | 14         | 2007                                  | 8        | 84                              | 7,00    | 83598,27                          | 60        | 20       | 26751                    | удовлетворительное, рабочее |
| 36 | Отопление и электроснабжение (Шатер)               | 75         | 2012                                  | 3        | 84                              | 7,00    | 491181,87                         | 43        | 20       | 223979                   | удовлетворительное, рабочее |
| 37 | Пароконвектомат ПКА 6-1/1 BM                       | 50         | 2011                                  | 4        | 60                              | 5,00    | 137700                            | 60        | 20       | 44064                    | удовлетворительное, рабочее |
| 38 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                         | 70         | 2012                                  | 3        | 60                              | 5,00    | 51989                             | 35        | 20       | 27034                    | хорошее, рабочее            |
| 39 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                         | 71         | 2012                                  | 3        | 60                              | 5,00    | 51989                             | 35        | 20       | 27034                    | хорошее, рабочее            |
| 40 | Поле ледяное трен. корпус                          | 15         | 2007                                  | 8        | 84                              | 7,00    | 1936901,00                        | 60        | 20       | 619808                   | удовлетворительное, рабочее |
| 41 | Прибор учета тепловой энергии                      | 16         | 2009                                  | 6        | 61                              | 5,08    | 119193,79                         | 60        | 20       | 38142                    | удовлетворительное, рабочее |
| 42 | Пропускная система для автомобилей                 | 72         | 2012                                  | 3        | 121                             | 10,08   | 2315056,30                        | 30        | 20       | 1296432                  | удовлетворительное, рабочее |
| 43 | Противокражная система (Шатер)                     | 82         | 2013                                  | 2        | 61                              | 5,08    | 63635,24                          | 35        | 20       | 33090                    | хорошее, рабочее            |
| 44 | Реконструкция раздевалок в основном здании         | 67         | 2012                                  | 3        | 181                             | 15,08   | 4111107,70                        | 20        | 20       | 2631109                  | удовлетворительное, рабочее |
| 45 | Сервер HP Proliant ML-line-основной                | 18         | 2007                                  | 8        | 85                              | 7,08    | 215718,03                         | 60        | 20       | 69030                    | удовлетворительное, рабочее |
| 46 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 85         | 2013                                  | 2        | 61                              | 5,08    | 47250,46                          | 35        | 20       | 24570                    | хорошее, рабочее            |
| 47 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 83         | 2013                                  | 2        | 61                              | 5,08    | 47250,46                          | 35        | 20       | 24570                    | хорошее, рабочее            |
| 48 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 84         | 2013                                  | 2        | 61                              | 5,08    | 47250,46                          | 35        | 20       | 24570                    | хорошее, рабочее            |
| 49 | Система "Видеогол"                                 | 19         | 2008                                  | 7        | 35                              | 2,92    | 53218,39                          | 60        | 20       | 17030                    | удовлетворительное, рабочее |
| 50 | Система вентиляции (в раздевалке команды мастеров) | 20         | 2009                                  | 6        | 61                              | 5,08    | 128522,32                         | 60        | 20       | 41127                    | удовлетворительное, рабочее |
| 51 | Система видеонаблюдения ОС кафе Шайба              | 43         | 2010                                  | 5        | 85                              | 7,08    | 412514,16                         | 60        | 20       | 132005                   | удовлетворительное, рабочее |
| 52 | Система видеонаблюдения ОС-ледовая арена           | 43А        | 2010                                  | 5        | 85                              | 7,08    | 375210,40                         | 60        | 20       | 120067                   | удовлетворительное, рабочее |
| 53 | Система видеонаблюдения (3 видеокамеры)            | 22         | 2009                                  | 6        | 25                              | 2,08    | 85607,23                          | 60        | 20       | 27394                    | удовлетворительное, рабочее |

| №             | Наименование   | Инв. номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | Эвт, лет | Нормативный срок службы (месяц) | ЭЖ, лет | Восстановительная стоимость, руб. | И физ в % | И эк в % | Рыночная стоимость, руб. | Техническое состояние                                   |
|---------------|--|------------|---------------------------------------|----------|---------------------------------|---------|-----------------------------------|-----------|----------|--------------------------|---|
| 54            | Система видеонаблюдения (осн. арена зрители)(12 шт   | 174        | 2013                                  | 2        | 61                              | 5,08    | 649629,10                         | 39        | 20       | 317019                   | удовлетворительное, рабочее                             |
| 55            | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка   | 24         | 2010                                  | 5        | 61                              | 5,08    | 64647,53                          | 60        | 20       | 20687                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 56            | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка   | 25         | 2010                                  | 5        | 61                              | 5,08    | 64647,53                          | 60        | 20       | 20687                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 57            | Система контроля доступа (КТК на 2 двери)            | 53         | 2011                                  | 4        | 60                              | 5,00    | 70638,41                          | 60        | 20       | 22604                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 58            | Система передачи извещений о пожаре                  | 26         | 2009                                  | 6        | 46                              | 3,83    | 1247718,09                        | 60        | 20       | 399270                   | удовлетворительное, рабочее                             |
| 59            | Система приточной вентиляции (кафе "НВ")             | 27         | 2009                                  | 6        | 108                             | 9,00    | 53593,11                          | 60        | 20       | 17150                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 60            | Снегоуборщик MTD ME 66                               | 52         | 2011                                  | 4        | 60                              | 5,00    | 66360                             | 60        | 20       | 21235                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 61            | Сплит система GC S36HRI/GU-S36HR                     | 54         | 2012                                  | 3        | 60                              | 5,00    | 76623,97                          | 60        | 20       | 24520                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 62            | Станок точильный BLADEMASTER BRPPR01                 | 171        | 2013                                  | 2        | 30                              | 2,50    | 300360                            | 35        | 20       | 156187                   | хорошее, рабочее  |
| 63            | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | 153        | 2013                                  | 2        | 36                              | 3,00    | 45000                             | 35        | 20       | 23400                    | хорошее, рабочее  |
| 64            | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | 173        | 2013                                  | 2        | 36                              | 3,00    | 45000                             | 35        | 20       | 23400                    | хорошее, рабочее  |
| 65            | Телевизор LED Sharp LC-60LE635                       | 172        | 2013                                  | 2        | 49                              | 4,08    | 54500                             | 35        | 20       | 28340                    | хорошее, рабочее  |
| 66            | Тентовая конструкция (шатер)                         | 58         | 2012                                  | 3        | 120                             | 10,00   | 3676307,76                        | 30        | 20       | 2058732                  | удовлетворительное, рабочее                             |
| 67            | Теплообменник M10-BFG                                | 28         | 2009                                  | 6        | 48                              | 4,00    | 137760                            | 60        | 20       | 44083                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 68            | Теплотрасса  | 29         | 2007                                  | 8        | 105                             | 8,75    | 126849,50                         | 60        | 20       | 40592                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 69            | Тоннель для выхода игроков                           | 32         | 2009                                  | 6        | 107                             | 8,92    | 69477,30                          | 60        | 20       | 22233                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 70            | Торговая мебель магазина "Спартак" (Шатер)           | 60         | 2012                                  | 3        | 65                              | 5,42    | 532779,67                         | 55        | 20       | 191801                   | удовлетворительное, рабочее                             |
| 71            | Торговая стойка "Спартак" 2600x1370 (Шатер)          | 62         | 2012                                  | 3        | 65                              | 5,42    | 125613,06                         | 55        | 20       | 45221                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 72            | Универсальное табло для хоккея                       | 65         | 2012                                  | 3        | 84                              | 7,00    | 6052833,70                        | 35        | 20       | 3147474                  | хорошее, рабочее  |
| 73            | Универсальное табло для хоккея КТК                   | 66         | 2012                                  | 3        | 84                              | 7,00    | 155735,59                         | 35        | 20       | 80983                    | хорошее, рабочее  |
| 74            | Фотоаппарат полупрофессиональный Canon               | 35         | 2008                                  | 7        | 85                              | 7,08    | 66213,03                          | 85        | 20       | 7946                     | неудовлетворительное, требует ремонта, морально устарел |
| 75            | Холодильные машины MBT 420-2-3                       | 36         | 2007                                  | 8        | 80                              | 6,67    | 6171441,20                        | 60        | 20       | 1974861                  | удовлетворительное, рабочее                             |
| 76            | Шумовая завеса над конденсаторами                    | 76         | 2012                                  | 3        | 60                              | 5,00    | 116064,00                         | 60        | 20       | 37140                    | удовлетворительное, рабочее                             |
| 77            | Защитно-изоляционное покрытие на лёд Terracover      | 1077       | 2010                                  | 5        | 134                             | 11,17   | 2946780,35                        | 45        | 20       | 1296583                  | удовлетворительное, рабочее                             |
| <b>Итого:</b> |  |            |                                       |          |                                 |         |                                   |           |          | <b>28939324</b>          |   |

## 7.7.Согласование результатов по подходам

Заключительным элементом процесса является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. По мнению оценщика, все методы оценки существенно отображают объективное состояние рынка.

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

Согласно ФСО №1, п.IV.Требования к проведению оценки, п.п.24.Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В данном случае согласование результатов не проводилось, т.к. Оценщик в расчетах использовал только один подход – затратный.

**Таблица. Рыночная стоимость движимого имущества**

| №  | Наименование  | Инв. номер | Год выпуска (постройки, приобретения) | Рыночная стоимость, руб. |
|----|---|------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1  | Аппликатор для нанесения белой краски Jet Ice           | 81         | 2013                                  | 39195                    |
| 2  | Барная зона "Спартак" (Шатер)                           | 61         | 2012                                  | 55942                    |
| 3  | Безопасный борт мягк. профиль для стеклопакета          | 12         | 2010                                  | 10011                    |
| 4  | Безопасный борт накладки на поручн.                     | 13         | 2010                                  | 33370                    |
| 5  | Билетно-пропускная система (Арена Сервис)               | 176        | 2013                                  | 126836                   |
| 6  | Билетно-пропускная система UCS-ISD с турникетом(Норбит) | 74         | 2012                                  | 3221977                  |
| 7  | Гидромассажный мини-бассейн                             | 23         | 2008                                  | 39408                    |
| 8  | Дефибриллятор Responder AED Pro с доп. компл. элек      | 6          | 2009                                  | 56525                    |
| 9  | Дефибриллятор-монитор ДКИ-Н-10                          | 166        | 2013                                  | 41080                    |
| 10 | Забор вокруг территории                                 | 7          | 2007                                  | 480308                   |
| 11 | Зеркальный шар для шоу-программ                         | 30         | 2007                                  | 20296                    |
| 12 | Информационное оборудование для хоккея(табло бшт)       | 80         | 2013                                  | 81630                    |
| 13 | Информационное табло "НАТА-СЧЕТ"                        | 31         | 2009                                  | 748406                   |
| 14 | Кассовый аппарат Штрих-ФР-К № 00171401                  | 41         | 2010                                  | 12791                    |
| 15 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3                 | 167        | 2013                                  | 202800                   |
| 16 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3                 | 168        | 2013                                  | 202800                   |
| 17 | Козырек над турникетами                                 | 79         | 2013                                  | 90048                    |
| 18 | Коллектор   | 8          | 2008                                  | 2467313                  |
| 19 | Комплекс видеорегистрации "Видеогол"                    | 64         | 2008                                  | 2006930                  |
| 20 | Комплект мебели для гардеробной комнаты                 | 33         | 2010                                  | 11684                    |
| 21 | Комплект светотехнического оборудования                 | 34         | 2007                                  | 225146                   |
| 22 | Компьютер PRO 3 Extreme                                 | 73         | 2012                                  | 53015                    |
| 23 | Компьютер Pro 3 Extreme (6 ядерный, Intel Core, 32      | 59         | 2012                                  | 40087                    |
| 24 | Кондиционер General Fujitsu ASH                         | 51         | 2011                                  | 16740                    |
| 25 | Концертное оборудование                                 | 9          | 2007                                  | 18768                    |
| 26 | Купель листовенница                                     | 10         | 2010                                  | 11381                    |
| 27 | Льдозаливочный комбайн "Olimpia Millenium"              | 11         | 2008                                  | 2561187                  |
| 28 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M                 | 48         | 2011                                  | 34637                    |
| 29 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M                 | 49         | 2011                                  | 34637                    |
| 30 | Моноблок Appie iMac 21.5" Intel Core i5                 | 57         | 2012                                  | 32032                    |
| 31 | Морозильный шкаф POLAIR ШН-1,4 (CB114-S)                | 47         | 2011                                  | 25024                    |
| 32 | Надувная фигура "Колесо" Continental" диам 2м           | 63         | 2012                                  | 9280                     |
| 33 | Ноутбук MSI GT70 ONC -034RU                             | 170        | 2013                                  | 25802                    |
| 34 | Оборудование по очистке воды для заливки льда           | 175        | 2013                                  | 432282                   |
| 35 | Ограда металлическая                                    | 14         | 2007                                  | 26751                    |
| 36 | Отопление и электроснабжение (Шатер)                    | 75         | 2012                                  | 223979                   |
| 37 | Пароконвектомат ПКА 6-1/1 BM                            | 50         | 2011                                  | 44064                    |
| 38 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                              | 70         | 2012                                  | 27034                    |
| 39 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                              | 71         | 2012                                  | 27034                    |
| 40 | Поле ледяное трен. корпус                               | 15         | 2007                                  | 619808                   |
| 41 | Прибор учета тепловой энергии                           | 16         | 2009                                  | 38142                    |
| 42 | Пропускная система для автомобилей                      | 72         | 2012                                  | 1296432                  |
| 43 | Противокражная система (Шатер)                          | 82         | 2013                                  | 33090                    |
| 44 | Реконструкция раздевалок в основном здании              | 67         | 2012                                  | 2631109                  |
| 45 | Сервер HP Proliant ML-line-основной                     | 18         | 2007                                  | 69030                    |
| 46 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                         | 85         | 2013                                  | 24570                    |
| 47 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                         | 83         | 2013                                  | 24570                    |
| 48 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                         | 84         | 2013                                  | 24570                    |
| 49 | Система "Видеогол"                                      | 19         | 2008                                  | 17030                    |
| 50 | Система вентиляции (в раздевалке команды мастеров)      | 20         | 2009                                  | 41127                    |
| 51 | Система видеонаблюдения ОС кафе Шайба                   | 43         | 2010                                  | 132005                   |

| №  | Наименование   | Инв. номер   | Год выпуска (постройки, приобретения) | Рыночная стоимость, руб. |
|----|--|--------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 52 | Система видеонаблюдения ОС-ледовая арена             | 43А          | 2010                                  | 120067                   |
| 53 | Система видеонаблюдения (3 видекамеры)               | 22           | 2009                                  | 27394                    |
| 54 | Система видеонаблюдения (осн. арена зрители)(12 шт   | 174          | 2013                                  | 317019                   |
| 55 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка   | 24           | 2010                                  | 20687                    |
| 56 | Система вытяжной вентиляции (осн. здан. раздевалка   | 25           | 2010                                  | 20687                    |
| 57 | Система контроля доступа (КТК на 2 двери)            | 53           | 2011                                  | 22604                    |
| 58 | Система передачи извещений о пожаре                  | 26           | 2009                                  | 399270                   |
| 59 | Система приточной вентиляции (кафе "НВ")             | 27           | 2009                                  | 17150                    |
| 60 | Снегоуборщик MTD ME 66                               | 52           | 2011                                  | 21235                    |
| 61 | Сплит система GC S36HRI/GU-S36HR                     | 54           | 2012                                  | 24520                    |
| 62 | Станок точильный BLADEMASTER BRPPR01                 | 171          | 2013                                  | 156187                   |
| 63 | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | 153          | 2013                                  | 23400                    |
| 64 | Стеллаж для сушки коньков на 24 пары (односторонний) | 173          | 2013                                  | 23400                    |
| 65 | Телевизор LED Sharp LC-60LE635                       | 172          | 2013                                  | 28340                    |
| 66 | Тентовая конструкция (шатер)                         | 58           | 2012                                  | 2058732                  |
| 67 | Теплообменник M10-BFG                                | 28           | 2009                                  | 44083                    |
| 68 | Теплотрасса  | 29           | 2007                                  | 40592                    |
| 69 | Тоннель для выхода игроков                           | 32           | 2009                                  | 22233                    |
| 70 | Торговая мебель магазина "Спартак" (Шатер)           | 60           | 2012                                  | 191801                   |
| 71 | Торговая стойка "Спартак" 2600x1370 (Шатер)          | 62           | 2012                                  | 45221                    |
| 72 | Универсальное табло для хоккея                       | 65           | 2012                                  | 3147474                  |
| 73 | Универсальное табло для хоккея КТК                   | 66           | 2012                                  | 80983                    |
| 74 | Фотоаппарат полупрофессиональный Canon               | 35           | 2008                                  | 7946                     |
| 75 | Холодильные машины MBT 420-2-3                       | 36           | 2007                                  | 1974861                  |
| 76 | Шумовая завеса над конденсаторами                    | 76           | 2012                                  | 37140                    |
| 77 | Защитно-изоляционное покрытие на лёд Terracover      | 1077         | 2010                                  | 1296583                  |
|    |  | <b>ИТОГО</b> |                                       | <b>28939324</b>          |

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ

Автотранспортные средства оценивались с применением одного подхода – сравнительного, поскольку все оцениваемые автотранспортные средства на дату оценки сняты с производства, выпускаемые модели следующего поколения имеют существенные технические отличия по характеристикам и комплектации.

### 8.1. Описание автотранспортного средства

#### 8.1.1. Автобус Мерседес-Бенц О 404/15 RHDL LUX

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Марка транспортного средства</b>                                | Мерседес-Бенц О 404/15 RHDL LUX     |
| <b>Паспорт транспортного средства</b>                              | 77 КС 065394                        |
| <b>Инвентарный номер</b>   | 46                                  |
| <b>Государственный регистрационный номер</b>                       | С227ЕВ199                           |
| <b>Идентификационный номер (VIN)</b>                               | WDB35646513069127                   |
| <b>Тип кузова</b>  | Автобус                             |
| <b>Категория ТС</b>  | Д                                   |
| <b>Год выпуска</b>   | 1995                                |
| <b>Модель, № двигателя</b>   | 402.970-10-685037                   |
| <b>Шасси №</b>   | WDB35646513069127                   |
| <b>Цвет</b>  | Бежевый                             |
| <b>Номер кузова</b>  | Отсутствует                         |
| <b>Мощность двигателя, л.с. (кВт)</b>                              | 381,0 (280,0)                       |
| <b>Тип двигателя</b>   | Дизельный                           |
| <b>Разрешенная максимальная масса, кг.</b>                         | 18000                               |
| <b>Масса без нагрузки, кг.</b>                                     | 13000                               |
| <b>Количество мест для перевозки людей, включая водителя, чел.</b> | -                                   |
| <b>Организация-изготовитель ТС</b>                                 | Германия, Мерседес-Бенц АГ          |
| <b>Местонахождение</b>   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б |
| <b>Показания счетчика пройденного пути, км.</b>                    | 549972                              |
| <b>Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб.</b>     | 1927001,52                          |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время не эксплуатируется, требует замены пневмо-подвески, ремонта проводки, замена АКБ. Состояние неудовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Туристический автобус Mercedes-Benz O 404 производства Daimler-Benz, в 1992 году пришел на смену модели Mercedes O 303, а позднее в 1999 году был заменен более современной моделью O 580 «Travego».

Первенцем этого модельного ряда стал автобус Kombi O 404 RH-K, который предназначался изначально для городских и экскурсионных линий и включал, кроме всего прочего, туристические версии: от модели с высоким салоном, до модели с супер высоким салоном. Они отличались как внутренней, так и общей высотой. Особых внешних различий между этими моделями нет.

Конструктивно автобус O 404 легко отличим от своих предшественников — боковые окна гладко сливаются с поверхностью. Лобовое стекло стало намного больше и ниже. Если говорить о технической стороне, то тут использованы дисковые тормоза и независимые подвески. Кузов выполнялся в трех версиях: на 10, 13 и 15 рядов сидений.

Двигатели могут быть мощностью от 150 до 280 kW, но традиционно для автобуса на 15 рядов сидений применяются двигатели на 195 kW. В некоторых из них присутствует полуавтоматика (электропневматика) для облегчения переключения 6-ти ступенчатой передачи, но в основном, все же, система передач переключается вручную.

Объемы продаж автобуса O 404 так и не достигли уровня предшествующей модели O 303, что в любом случае объясняется коротким сроком пребывания на рынке. Предшественник продержался без малого 18 лет, в то время как O 404 — всего 7 лет. К тому же автобусный рынок чутко реагирует на развитие способов передвижения, в котором немалую роль играет удешевление авиа перелетов.

Это обстоятельство вынуждает автобусные компании приобретать более дешевые иностранные предприятия или же частично переносить туда производственный процесс. Так Mercedes уже в 1992 году приступил к относительно недорогому производству модели автобуса O 340 в Турции. Автобус очень напоминает своего предшественника O 303.

Новинкой стало также, что автобусы кроме алфавитного обозначения, стали получать наименование. В 1996 году O 404 претерпел существенные усовершенствования: капот стал рифленым, а зеркала заднего вида стали больше размером, их еще называют «интегральными».



### 8.1.2. Автобус MAN R07 RHC414

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Марка транспортного средства</b>                                | MAN R07 RHC414                      |
| <b>Паспорт транспортного средства</b>                              | 77 ТТ 871589                        |
| <b>Инвентарный номер</b>   | 45                                  |
| <b>Государственный регистрационный номер</b>                       | E780XM199                           |
| <b>Идентификационный номер (VIN)</b>                               | WMAR07ZZ35T005994                   |
| <b>Тип кузова</b>  | Автобус                             |
| <b>Категория ТС</b>  | Д                                   |
| <b>Год выпуска</b>   | 2006                                |
| <b>Модель, № двигателя</b>   | D2866LOH34 3759689087B281           |
| <b>Шасси №</b>   | WMAR07ZZ35T005994                   |
| <b>Цвет</b>  | Серый                               |
| <b>Номер кузова</b>  | Отсутствует                         |
| <b>Мощность двигателя, л.с. (кВт)</b>                              | 409,36 (301,0)                      |
| <b>Тип двигателя</b>   | Дизельный                           |
| <b>Разрешенная максимальная масса, кг.</b>                         | 19000                               |
| <b>Масса без нагрузки, кг.</b>                                     | 13800                               |
| <b>Количество мест для перевозки людей, включая водителя, чел.</b> | -                                   |
| <b>Организация-изготовитель ТС</b>                                 | Германия, МАН-ФА-НЮРНБ-МА           |
| <b>Местонахождение</b>   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б |
| <b>Показания счетчика пройденного пути, км.</b>                    | 243150                              |
| <b>Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб.</b>     | 128156,03                           |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время эксплуатируется.  
Состояние удовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Двигатель - МАН (440 л.с.), Евро 4, КПП GO 6 ступ., кол-во мест: 49, сидение гида, откидывающиеся спинки, подлокотники, столики, индивидуальное освещение и обдув, климатическое исполнение -35 С, , кондиционер, туалет, кухня, спальное место водителя, CD/DVD., камера переднего и заднего хода. ABS, ASR, EBS. Топливный бак: 525 л+185 л. Багажные отделения 10 куб.м.

Стоимость автобуса бывшего в употреблении 2006-2008 года колеблется от 6700000 до 9500000 руб.





### 8.1.3. Легковой автомобиль Hyundai Sonata

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Марка транспортного средства</b>                            | Hyundai Sonata                      |
| <b>Паспорт транспортного средства</b>                          | 61 КО 855304                        |
| <b>Инвентарный номер</b>                                       | 42                                  |
| <b>Государственный регистрационный номер</b>                   | У800РЕ177                           |
| <b>Идентификационный номер (VIN)</b>                           | X7MEN41HP7A028336                   |
| <b>Тип кузова</b>  | Легковой                            |
| <b>Категория ТС</b>  | В                                   |
| <b>Год выпуска</b>   | 2007                                |
| <b>Модель, № двигателя</b>                                     | G4GC6B792617                        |
| <b>Шасси №</b>   | отсутствует                         |
| <b>Цвет</b>  | серебристый                         |
| <b>Номер кузова</b>  | X7MEN41HP7A028336                   |
| <b>Мощность двигателя, л.с. (кВт)</b>                          | 137 (101,0)                         |
| <b>Тип двигателя</b>   | Бензиновый, G4GC                    |
| <b>Разрешенная максимальная масса, кг.</b>                     | 2020                                |
| <b>Масса без нагрузки, кг.</b>                                 | 1498                                |
| <b>Организация-изготовитель ТС</b>                             | ООО «ТагАЗ» (Россия)                |
| <b>Местонахождение</b>   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б |
| <b>Показания счетчика пройденного пути, км.</b>                | 127775                              |
| <b>Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб.</b> | 305838,25                           |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время эксплуатируется. Требуется покраска двери, заднего бампера. Состояние удовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Модель впервые представлена в августе 1998 года. Оснащалась двигателями объемом 2.0л 136 л.с., объемом 2.4 л 138 л.с. (103 кВт) Hyundai Sirius и объемом 2,5л 168 л.с. (121 кВт) V6 DOHC модели Hyundai Delta. Параллельно было запущено производство модели Kia Optima (называемая также Kia Magentis за пределами США), имеющим ту же базу, двери, стекла, но отличающегося незначительно наружными панелями кузова и интерьером.

Стоимость автомобиля на рынке от 200000 до 569000 руб. в зависимости от комплектации, объема двигателя, технического состояния.



#### 8.1.4. Легковой автомобиль Hyundai Sonata

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Марка транспортного средства</b>                            | Hyundai Sonata                      |
| <b>Паспорт транспортного средства</b>                          | 61 КО 855305                        |
| <b>Инвентарный номер</b>                                       | 39                                  |
| <b>Государственный регистрационный номер</b>                   | H022OX177                           |
| <b>Идентификационный номер (VIN)</b>                           | X7MEN41HP7A028632                   |
| <b>Тип кузова</b>  | Легковой                            |
| <b>Категория ТС</b>  | B                                   |
| <b>Год выпуска</b>   | 2007                                |
| <b>Модель, № двигателя</b>                                     | G4GC6B792533                        |
| <b>Шасси №</b>   | отсутствует                         |
| <b>Цвет</b>  | серебристый                         |
| <b>Номер кузова</b>  | X7MEN41HP7A028632                   |
| <b>Мощность двигателя, л.с. (кВт)</b>                          | 137 (101,0)                         |
| <b>Тип двигателя</b>   | Бензиновый, G4GC                    |
| <b>Разрешенная максимальная масса, кг.</b>                     | 2020                                |
| <b>Масса без нагрузки, кг.</b>                                 | 1498                                |
| <b>Организация-изготовитель ТС</b>                             | ООО «ТагАЗ» (Россия)                |
| <b>Местонахождение</b>   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б |
| <b>Показания счетчика пройденного пути, км.</b>                | 99500                               |
| <b>Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб.</b> | 300339,30                           |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время не эксплуатируется. Требуется замена всех тормозных дисков, тормозных колодок, ремня ГРМ, рулевой рейки, покраска бампера. Состояние неудовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Модель впервые представлена в августе 1998 года. Оснащалась двигателями объемом 2.0л 136 л.с., объемом 2.4 л 138 л.с. (103 кВт) Hyundai Sirius и объемом 2,5л 168 л.с. (121 кВт) V6 DOHC модели Hyundai Delta. Параллельно было запущено производство модели Kia Optima (называемая также Kia Magentis за пределами США), имеющим ту же базу, двери, стекла, но отличающегося незначительно наружными панелями кузова и интерьером.

Стоимость автомобиля на рынке от 200000 до 569000 руб. в зависимости от комплектации, объема двигателя, технического состояния.



### 7.1.5. Легковой автомобиль Chevrolet Klan

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Марка транспортного средства</b>                            | Chevrolet Klan                      |
| <b>Паспорт транспортного средства</b>                          | 39 ME 994191                        |
| <b>Инвентарный номер</b>                                       | 38                                  |
| <b>Государственный регистрационный номер</b>                   | H200OX177                           |
| <b>Идентификационный номер (VIN)</b>                           | X4XNF356J70001434                   |
| <b>Тип кузова</b>  | Легковой                            |
| <b>Категория ТС</b>  | B                                   |
| <b>Год выпуска</b>   | 2007                                |
| <b>Модель, № двигателя</b>                                     | F16D3 778577K                       |
| <b>Шасси №</b>   | отсутствует                         |
| <b>Цвет</b>  | красный                             |
| <b>Номер кузова</b>  | X4XNF356J70001434                   |
| <b>Мощность двигателя, л.с. (кВт)</b>                          | 109 (80,0)                          |
| <b>Тип двигателя</b>   | Бензиновый                          |
| <b>Разрешенная максимальная масса, кг.</b>                     | 1765                                |
| <b>Масса без нагрузки, кг.</b>                                 | 1375                                |
| <b>Организация-изготовитель ТС</b>                             | ЗАО «Автотор» (Россия)              |
| <b>Местонахождение</b>   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б |
| <b>Показания счетчика пройденного пути, км.</b>                | 111060                              |
| <b>Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб.</b> | 207566,97                           |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время не эксплуатируется. Требуется замена катализатора, подшипников ступиц (задних), замены ремня ГРМ, покраска бамперов. Состояние неудовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Chevrolet Lacetti (рус. Шевроле Лачетти) — автомобиль компактного класса (класс «С» по европейской классификации), созданный южнокорейским автопроизводителем GM Daewoo. Выпускается в 4-дверном кузове седан, 5-дверном хэтчбек и 5-дверном универсал.

Модель пришла на смену Daewoo Nubira. Дизайн седана и универсала разработан в итальянском ателье Pininfarina, дизайн хэтчбека создан итальянским ателье Джорджетто Джуджаро. Автомобиль был представлен в кузове седан в Сеуле в 2002 году, спустя полтора года на Франкфуртском автосалоне показали хэтчбек, а универсал поступил в продажу в 2004 году.

В 2009 году на смену Chevrolet Lacetti и Chevrolet Cobalt первого поколения пришла новая модель концерна GM для всех рынков Chevrolet Cruze. Наиболее продаваемая модель в Китае в 2012 году (под именем Buick Excelle).

В 2012 году снят с производства в РФ, в 2013 году - в Узбекистане. Взамен него выпускают Daewoo Gentra.

Стоимость аналогичного автомобиля на вторичном рынке от 260000 до 360000 руб. в зависимости от комплектации, объема двигателя, технического состояния.



### 8.1.6. Легковой автомобиль Chevrolet Klan

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Марка транспортного средства</b>                            | Chevrolet Klan                      |
| <b>Паспорт транспортного средства</b>                          | 39 ME 993991                        |
| <b>Инвентарный номер</b>                                       | 37                                  |
| <b>Государственный регистрационный номер</b>                   | H023OX177                           |
| <b>Идентификационный номер (VIN)</b>                           | X4XNF356J70001426                   |
| <b>Тип кузова</b>  | Легковой                            |
| <b>Категория ТС</b>  | B                                   |
| <b>Год выпуска</b>   | 2007                                |
| <b>Модель, № двигателя</b>                                     | F16D3 778020K                       |
| <b>Шасси №</b>   | отсутствует                         |
| <b>Цвет</b>  | красный                             |
| <b>Номер кузова</b>  | X4XNF356J70001426                   |
| <b>Мощность двигателя, л.с. (кВт)</b>                          | 109 (80,0)                          |
| <b>Тип двигателя</b>   | Бензиновый                          |
| <b>Разрешенная максимальная масса, кг.</b>                     | 1765                                |
| <b>Масса без нагрузки, кг.</b>                                 | 1375                                |
| <b>Организация-изготовитель ТС</b>                             | ЗАО «Автотор» (Россия)              |
| <b>Местонахождение</b>   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б |
| <b>Показания счетчика пройденного пути, км.</b>                | 87280                               |
| <b>Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб.</b> | 212461,19                           |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время эксплуатируется. Требуется покраска заднего бампера, ремонт вмятины на крыше. Состояние удовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Chevrolet Lacetti (рус. Шевроле Лачетти) — автомобиль компактного класса (класс «С» по европейской классификации), созданный южнокорейским автопроизводителем GM Daewoo. Выпускается в 4-дверном кузове седан, 5-дверном хэтчбек и 5-дверном универсал.

Модель пришла на смену Daewoo Nubira. Дизайн седана и универсала разработан в итальянском ателье Pininfarina, дизайн хэтчбека создан итальянским ателье Джорджетто Джуджаро. Автомобиль был представлен в кузове седан в Сеуле в 2002 году, спустя полтора года на Франкфуртском автосалоне показали хэтчбек, а универсал поступил в продажу в 2004 году.

В 2009 году на смену Chevrolet Lacetti и Chevrolet Cobalt первого поколения пришла новая модель концерна GM для всех рынков Chevrolet Cruze. Наиболее продаваемая модель в Китае в 2012 году (под именем Buick Excelle).

В 2012 году снят с производства в РФ, в 2013 году - в Узбекистане. Взамен него выпускают Daewoo Gentra.

Стоимость аналогичного автомобиля на вторичном рынке от 215000 до 360000 руб. в зависимости от комплектации, объема двигателя, технического состояния.



### 8.1.7. Легковой автомобиль Hyundai Trajet 2.0

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Марка транспортного средства</b>                            | Hyundai Trajet 2.0                  |
| <b>Паспорт транспортного средства</b>                          | 78 TP 485738                        |
| <b>Инвентарный номер</b>                                       | 40                                  |
| <b>Государственный регистрационный номер</b>                   | H024OX177                           |
| <b>Идентификационный номер (VIN)</b>                           | KMNMG81BP7U304843                   |
| <b>Тип кузова</b>  | Легковой                            |
| <b>Категория ТС</b>  | B                                   |
| <b>Год выпуска</b>   | 2006                                |
| <b>Модель, № двигателя</b>                                     | G4GC 6775510                        |
| <b>Шасси №</b>   | отсутствует                         |
| <b>Цвет</b>  | серебристый                         |
| <b>Номер кузова</b>  | KMNMG81BP7U304843                   |
| <b>Мощность двигателя, л.с. (кВт)</b>                          | 140 (103,0)                         |
| <b>Тип двигателя</b>   | Бензиновый                          |
| <b>Разрешенная максимальная масса, кг.</b>                     | 2410                                |
| <b>Масса без нагрузки, кг.</b>                                 | 1831                                |
| <b>Организация-изготовитель ТС</b>                             | Корея респ. Хендэ мотор компании    |
| <b>Местонахождение</b>   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б |
| <b>Показания счетчика пройденного пути, км.</b>                | 188000                              |
| <b>Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб.</b> | 311108,32                           |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время не эксплуатируется.

Требуется замена трапеции дворников, отсутствует привод заднего дворника, требуется замена колесных дисков и резины, замена рулевой рейки, замена всех стоек и сайлент-блоков, насоса ГУР, покраска бамперов, ремонт и покраска порога и задней двери. Состояние неудовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Hyundai Trajet — переднеприводный семиместный минивэн класса D. Модель создана на основе удлиненной платформы Hyundai Sonata. Дебют автомобиля Хендэ Траджет состоялся осенью 1999 года во Франкфурте. В 2001 году появился турбодизель с непосредственным впрыском топлива системы common-rail. Фейслифтинг — 2004 год. Стоимость аналогичного автомобиля на вторичном рынке от 384000 до 525000 руб. в зависимости от комплектации, объема двигателя, технического состояния.



### 8.1.8. Легковой автомобиль ГАЗ-2705

|   |   |
|---|---|
| Марка транспортного средства                            | ГАЗ-2705                                      |
| Паспорт транспортного средства                          | 52 MP 290811                                  |
| Инвентарный номер                                       | 44  |
| Государственный регистрационный номер                   | M806KT199                                     |
| Идентификационный номер (VIN)                           | X9627050070586914                             |
| Тип кузова  | Грузовой фургон цельнометаллический (3 места) |
| Категория ТС  | B   |
| Год выпуска   | 2007  |
| Модель, № двигателя                                     | 2.4L-DOHC*082710383                           |
| Шасси №   | отсутствует                                   |
| Цвет  | Белый   |
| Номер кузова  | 27050070362705                                |
| Мощность двигателя, л.с. (кВт)                          | 137 (101,0)                                   |
| Тип двигателя   | Бензиновый                                    |
| Разрешенная максимальная масса, кг.                     | 3500  |
| Масса без нагрузки, кг.                                 | 2000  |
| Организация-изготовитель ТС                             | ООО «Автомобильный завод ГАЗ» Россия          |
| Местонахождение   | Москва, ул.Сокольнический вал, д.1Б           |
| Показания счетчика пройденного пути, км.                | 72490   |
| Балансовая первоначальная стоимость на 20.01.2015, руб. | 215232,14                                     |

Состояние транспортного средства по результатам осмотра: в настоящее время эксплуатируется. Требуется ремонт или замена заднего бампера, царапина по кузову. Состояние удовлетворительное

#### Информация о ТС и обзор рынка:

Грузовой фургон ГАЗ-2705 появился на российских дорогах в 1995 году, практически сразу же став лидером своего сегмента. Чуть позднее производитель наладил выпуск грузопассажирской версии ГАЗ-2705 «комби». АЗ-2705 имеет цельнометаллический кузов с обтекаемой «мордой» и четыре двери – две «классические» спереди, одна сдвижная по правому борту и задняя распашная двухстворчатая, открывающаяся на 180 градусов. Базовой моделью среди фургонов является трехместный ГАЗ-2705 грузоподъемностью 1350 килограммов. Объем его грузового отсека составляет 9 куб. метров. Погрузочная высота составляет всего 725 миллиметров. Фургоны имеют рамную конструкцию, которая придает дополнительную прочность и надежность. Долговечность цельнометаллического кузова достигается применением современного оборудования для его сварки и окраски.

Доступная цена и небольшие эксплуатационные расходы делают этот автомобиль наиболее выгодным вложением средств для тех, кто занят в различных сферах малого и среднего бизнеса. Конструкция фургона максимально обеспечивает сохранность груза и комфорт для водителя.

Стоимость аналогичного автомобиля на вторичном рынке от 145000 до 250000 руб. в зависимости от комплектации, объема двигателя, технического состояния.



## 8.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, максимально эффективных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующими критериями:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательства Российской Федерации;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном случае способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход правообладателю объекта оценки;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С учетом действующих ограничений (доступность с точки зрения законодательства, физическая возможность), автомобиль может быть использован только по прямому назначению – как автотранспортное средство.

Принимая во внимание все вышеизложенное, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости для целей настоящего отчета является продолжение его текущего использования.

## 8.3. Оценка автотранспорта доходным подходом

Доходный подход к оценке рыночной стоимости автотранспорта основан на оценке текущей стоимости будущих доходов, генерируемых в ходе их эксплуатации при сдаче транспорта в аренду.

Поскольку рынок сдачи транспорта в аренду еще недостаточно развит и информационная база мала, оценщик принял решение об отказе в использовании доходного подхода в оценке транспортных средств.

В соответствии с вышесказанным, Оценщик в данной работе не применял доходный подход к оценке транспорта.

## 8.4. Оценка автотранспорта сравнительным подходом

Основным методом, применяемым в рамках сравнительного подхода к оценке автотранспортных средств, является метод сравнительного анализа продаж.

Алгоритм расчета рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

- Нахождение объекта-аналога, который должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-техническое сходство с оцениваемым объектом;
- Внесение в цену объекта-аналога относительных или абсолютных корректировок по формуле:

$$V = V_{ан} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \pm \Sigma V_{доп}, \text{ где:}$$

$V_{ан}$  - цена объекта-аналога;

$K_1, K_2, \dots, K_n$  - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия параметров оцениваемого объекта и аналога;

$\Sigma V_{доп}$  - цена дополнительных устройств и агрегатов, наличием которых сравниваемый объект отличается от оцениваемого.

Рыночный подход основывается на анализе цен покупки и продажи транспортных средств, сложившихся в данный момент на первичном и вторичном рынке. В качестве исходной информации для определения рыночной стоимости транспортных средств использованы данные торгующих организаций, периодических и справочных изданий.

### Аналог транспортного средства Мерседес-Бенц 0404, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств

Таблица 8.1.  
Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>Мерседес-Бенц 0404 | Аналог №2<br>Мерседес-Бенц 0404 | Аналог №3<br>Мерседес-Бенц 0404 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Тип кузова                | Автобус                         | Автобус                         | Автобус                         |
| Цена предложения, рублей  | 2311694                         | 2650000                         | 1850000                         |

|                     |   |   |   |
|---------------------|---|---|---|
| Год выпуска         | 2001  | 1997  | 1995  |
| Пробег, тыс. км     | 698   | 830   | 100   |
| Тех.состояние       | отличное, ABS, Туалет, ТВ-видео   | Автобус в отличном состоянии. Есть все. Все работает. Чистый немец. Не конструктор  | Кондиционер, Webasto, Туалет, кухня, видео, микрофон, и т.д. Все опции. Технически исправен, состояние хорошее, стеклопакеты и лобовое 100% в порядке, новый салон. Работает в туризме. |
| Местонахождение     | Германия  | Екатеринбург  | Санкт-Петербург   |
| Торг                | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец            | +49 4264 83747-0  | +7-912-269-59-32  | +7 (812) 407-7724   |
| Источник информации | <a href="http://www.mascus.ru/transport/used-other-busses/mercedes-benz-o-404-15-rhd-wc-retarder-tv-49-komfortsitze/jxlsomxs.html">http://www.mascus.ru/transport/used-other-busses/mercedes-benz-o-404-15-rhd-wc-retarder-tv-49-komfortsitze/jxlsomxs.html</a> | <a href="http://auto.e1.ru/bus/used/mercedes_benz/0404/6893059">http://auto.e1.ru/bus/used/mercedes_benz/0404/6893059</a> | <a href="http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4794793-c06e94.html">http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4794793-c06e94.html</a>   |

**Расчет рыночной стоимости автомобиля Мерседес-Бенц 0404 сравнительным подходом представлен в таблице 8.2.**

**Таблица 8.2.**

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 1.  | Цена предложения, рублей                             | Определяется               | 2311694   | 2650000   | 1850000   |
| 2.  | Поправка на НДС 18%                                  | не требуется <sup>12</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3.  | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 2311694   | 2650000   | 1850000   |
| 4.  | Коэффиц. уторгование                                 | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 2196109   | 2517500   | 1757500   |
| 6.  | Корректировка на год выпуска                         | 1995                       | 2001      | 1997      | 1995      |
| 7.  | Коэффиц  |                            | -18%      | -6%       | 1         |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 1800809   | 2366450   | 1757500   |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге                   | 550                        | 698       | 830       | 100       |
| 10. | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 1800809   | 2366450   | 1757500   |
| 12. | Поправка на техническое состояние                    | неудовлетворительное       | -37,5%    | -37,5%    | -37,5%    |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 1125506   | 1479031   | 1098438   |
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>1234000</b>             |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник: <http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

5. поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в неудовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому требуется введение поправки на состояние, отталкиваясь от состояния «удовлетворительное», которая принята в размере 37,5%-разница в среднем износе удовлетворительного и условно-пригодного состояния (таб.в разделе 7.6. «Определение коэффициента износа в зависимости от состояния объекта оценки»).

**Аналог транспортного средства Автобус MAN R07 RHC414, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств**

**Таблица 8.3.**

Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>MAN R07 RHC414 | Аналог №2<br>MAN R07 RHC414 | Аналог №3<br>MAN R07 RHC414 |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Тип кузова                | Автобус                     | Автобус                     | Автобус                     |

<sup>12</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)



|                          |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|
| Цена предложения, рублей | 7000000   | 7888000   | 8200000   |
| Год выпуска              | 2008  | 2008  | 2007  |
| Пробег, тыс. км          | 100   | 540   | 810   |
| Тех.состояние            | отличное  | отличное  | отличное  |
| Местонахождение          | Тамбов  | Курск   | Кугеси  |
| Торг                     | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец                 | +7 (910) 850-1114   | +7 (910) 730-9158   | +7 (917) 653-0189   |
| Источник информации      | <a href="http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4868163-335a2a.html">http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4868163-335a2a.html</a> | <a href="http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4739149-106a.html">http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4739149-106a.html</a> | <a href="http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4307861-8b46f1.html">http://trucks.auto.ru/bus/used/sale/4307861-8b46f1.html</a> |

**Расчет рыночной стоимости автомобиля Автобус MAN R07 RHC414 сравнительным подходом представлен в таблице 8.4.**

**Таблица 8.4.**

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|     | Цена предложения, рублей                             | Определяется               | 7000000   | 7888000   | 8200000   |
| 2.  | Поправка на НДС 18%                                  | не требуется <sup>13</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3.  | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 7000000   | 7888000   | 8200000   |
| 4.  | Коэффиц. уторгование                                 | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 6650000   | 7486000   | 7790000   |
| 6.  | Корректировка на год выпуска                         | 2006                       | 2008      | 2008      | 2007      |
| 7.  | Коэффиц  |                            | -6%       | -6%       | -3%       |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 6251000   | 7036840   | 7556300   |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге                   | 243                        | 100       | 540       | 810       |
| 10. | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 6251000   | 7036840   | 7556300   |
| 12. | Поправка на техническое состояние                    | удовлетворительное         | 1         | 1         | 1         |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 6251000   | 7036840   | 7556300   |
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>6948000</b>             |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник: <http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

5. поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому введение поправки на состояние не требуется.

**Аналог транспортного средства Hyundai Sonata грз У800РЕ177 инв.№ 42, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств**

**Таблица 8.5.**

Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>Hyundai Sonata   | Аналог №2<br>Hyundai Sonata   | Аналог №3<br>Hyundai Sonata   |
|---------------------------|---|---|---|
| Тип кузова                | Легковой седан  | Легковой седан  | Легковой седан  |
| Цена предложения, рублей  | 288000  | 290000  | 300000  |
| Год выпуска               | 2007  | 2007  | 2007  |
| Пробег, тыс. км           | 105,4   | 100   | 129   |
| Тех.состояние             | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Местонахождение           | Москва  | С.Петербург   | Москва  |
| Торг                      | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец                  | +7 495 223-5222   | +7 967 550-486  | +7 499 553-0884   |
| Источник информации       | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009822197-8ab1/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009822197-8ab1/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009094163-b0845/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009094163-b0845/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1007753731-87ef/">http://auto.ru/cars/used/sale/1007753731-87ef/</a> |

<sup>13</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)

**Расчет рыночной стоимости автомобиля Hyundai Sonata сравнительным подходом представлен в таблице 8.6.**

**Таблица 8.6.**

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|     | Цена предложения, рублей                             | Определяется               | 288000    | 290000    | 300000    |
| 2.  | Поправка на НДС 18%                                  | не требуется <sup>14</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3.  | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 288000    | 290000    | 300000    |
| 4.  | Коэффиц. уторгование                                 | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 273600    | 275500    | 285000    |
| 6.  | Корректировка на год выпуска                         | 2007                       | 2007      | 2007      | 2007      |
| 7.  | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 273600    | 275500    | 285000    |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге                   | 128                        | 105,4     | 100       | 129       |
| 10. | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 273600    | 275500    | 285000    |
| 12. | Поправка на техническое состояние                    | удовлетворительное         | 1         | 1         | 1         |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 273600    | 275500    | 285000    |
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>278000</b>              |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник: <http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

5. поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому введение поправки на состояние не требуется.

**Аналог транспортного средства Hyundai Sonata грз H022OX177 инв.№ 39, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств**

**Таблица 8.7.**

Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>Hyundai Sonata   | Аналог №2<br>Hyundai Sonata   | Аналог №3<br>Hyundai Sonata   |
|---------------------------|---|---|---|
| Тип кузова                | Легковой седан  | Легковой седан  | Легковой седан  |
| Цена предложения, рублей  | 288000  | 290000  | 300000  |
| Год выпуска               | 2007  | 2007  | 2007  |
| Пробег, тыс. км           | 105,4   | 100   | 129   |
| Тех.состояние             | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Местонахождение           | Москва  | С.Петербург   | Москва  |
| Торг                      | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец                  | +7 495 223-5222   | +7 967 550-486  | +7 499 553-0884   |
| Источник информации       | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/e/1009822197-8ab1/">http://auto.ru/cars/used/sale/e/1009822197-8ab1/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009094163-b0845/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009094163-b0845/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1007753731-87ef/">http://auto.ru/cars/used/sale/1007753731-87ef/</a> |

**Расчет рыночной стоимости автомобиля Hyundai Sonata сравнительным подходом представлен в таблице 8.8.**

**Таблица 8.8.**

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №  | Характеризующие параметры           | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----|-------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|    | Цена предложения, рублей            | Определяется               | 288000    | 290000    | 300000    |
| 2. | Поправка на НДС 18%                 | не требуется <sup>15</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3. | Скорректированная стоимость, руб.   |                            | 288000    | 290000    | 300000    |
| 4. | Коэффиц. уторгование                | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5. | Скорректированная стоимость, рублей |                            | 273600    | 275500    | 285000    |

<sup>14</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)

<sup>15</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения     | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 6.  | Корректировка на год выпуска                         | 2007                 | 2007      | 2007      | 2007      |
| 7.  | Коэффиц  |                      | 1         | 1         | 1         |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                      | 273600    | 275500    | 285000    |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге                   | 128                  | 105,4     | 100       | 129       |
| 10. | Коэффиц  |                      | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей                  |                      | 273600    | 275500    | 285000    |
| 12. | Поправка на техническое состояние                    | неудовлетворительное | -37,5%    | -37,5%    | -37,5%    |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.                    |                      | 171000    | 172188    | 178125    |
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>174000</b>        |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник: <http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

5. поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в неудовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому требуется введение поправки на состояние, отталкиваясь от состояния «удовлетворительное», которая принята в размере 37,5%-разница в среднем износе удовлетворительного и условно-пригодного состояния (таб. в разделе 7.6. «Определение коэффициента износа в зависимости от состояния объекта оценки»).

### Аналог транспортного средства Chevrolet Klan грз H2000X177 инв.№ 38, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств

Таблица 8.9.

Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>Chevrolet Klan   | Аналог №2<br>Chevrolet Klan   | Аналог №3<br>Chevrolet Klan   |
|---------------------------|---|---|---|
| Тип кузова                | Легковой универсал  | Легковой универсал  | Легковой универсал  |
| Цена предложения, рублей  | 280000  | 260000  | 270000  |
| Год выпуска               | 2007  | 2007  | 2007  |
| Пробег, тыс. км           | 120   | 118   | 120   |
| Тех.состояние             | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Местонахождение           | С.Петербург   | С.Петербург   | Калуга  |
| Торг                      | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец                  | +7 495 223-5222   | +7 911 212-3728   | +7 920 099-5713   |
| Источник информации       | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009035875-7b0960/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009035875-7b0960/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1007111981-4d0c/">http://auto.ru/cars/used/sale/1007111981-4d0c/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1008498975-2ddb65/">http://auto.ru/cars/used/sale/1008498975-2ddb65/</a> |

Расчет рыночной стоимости автомобиля Chevrolet Klan сравнительным подходом представлен в таблице 8.10.

Таблица 8.10.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №   | Характеризующие параметры           | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|-------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|     | Цена предложения, рублей            | Определяется               | 280000    | 260000    | 270000    |
| 2.  | Поправка на НДС 18%                 | не требуется <sup>16</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3.  | Скорректированная стоимость, руб.   |                            | 280000    | 260000    | 270000    |
| 4.  | Коэффиц. уторгование                | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5.  | Скорректированная стоимость, рублей |                            | 266000    | 247000    | 256500    |
| 6.  | Корректировка на год выпуска        | 2007                       | 2007      | 2007      | 2007      |
| 7.  | Коэффиц                             |                            | 1         | 1         | 1         |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей |                            | 266000    | 247000    | 256500    |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге  | 111                        | 120       | 118       | 120       |
| 10. | Коэффиц                             |                            | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей |                            | 266000    | 247000    | 256500    |
| 12. | Поправка на техническое состояние   | неудовлетворительное       | -37,5%    | -37,5%    | -37,5%    |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.   |                            | 166250    | 154375    | 160313    |

<sup>16</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|------------------|-----------|-----------|-----------|
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>160000</b>    |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник: <http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

5. поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в неудовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому требуется введение поправки на состояние, отталкиваясь от состояния «удовлетворительное», которая принята в размере 37,5%-разница в среднем износе удовлетворительного и условно-пригодного состояния (таб.в разделе 7.6. «Определение коэффициента износа в зависимости от состояния объекта оценки»).

#### Аналог транспортного средства Chevrolet Klan грз H023OX177 инв.№37, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств

Таблица 8.11.

Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>Chevrolet Klan   | Аналог №2<br>Chevrolet Klan   | Аналог №3<br>Chevrolet Klan   |
|---------------------------|---|---|---|
| Тип кузова                | Легковой универсал  | Легковой универсал  | Легковой универсал  |
| Цена предложения, рублей  | 280000  | 275000  | 265000  |
| Год выпуска               | 2007  | 2007  | 2007  |
| Пробег, тыс. км           | 82  | 56  | 97  |
| Тех.состояние             | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Местонахождение           | Москва  | Москва  | Сергиев Посад   |
| Торг                      | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец                  | +7 926 163-6142   | +7 965 107-2789   | +7 919 970-3146   |
| Источник информации       | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/e/1008757071-7b277d/">http://auto.ru/cars/used/sale/e/1008757071-7b277d/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009825089-c08fa/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009825089-c08fa/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009267417-7164/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009267417-7164/</a> |

Расчет рыночной стоимости автомобиля Chevrolet Klan сравнительным подходом представлен в таблице 8.12.

Таблица 8.12.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|     | Цена предложения, рублей                             | Определяется               | 280000    | 275000    | 265000    |
| 2.  | Поправка на НДС 18%                                  | не требуется <sup>17</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3.  | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 280000    | 275000    | 265000    |
| 4.  | Коэффиц. уторгование                                 | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 266000    | 261250    | 251750    |
| 6.  | Корректировка на год выпуска                         | 2007                       | 2007      | 2007      | 2007      |
| 7.  | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 266000    | 261250    | 251750    |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге                   | 87                         | 82        | 56        | 97        |
| 10. | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 266000    | 261250    | 251750    |
| 12. | Поправка на техническое состояние                    | удовлетворительное         | 1         | 1         | 1         |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 266000    | 261250    | 251750    |
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>260000</b>              |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

<sup>17</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник: <http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

5. поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому введение поправки на состояние не требуется.

### Аналог транспортного средства Hyundai Trajet 2.0, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств

Таблица 8.13.

Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>Hyundai Trajet 2.0   | Аналог №2<br>Hyundai Trajet 2.0   | Аналог №3<br>Hyundai Trajet 2.0   |
|---------------------------|---|---|---|
| Тип кузова                | Минивен   | Минивен   | Минивен   |
| Цена предложения, рублей  | 420000  | 395000  | 389999  |
| Год выпуска               | 2006  | 2006  | 2006  |
| Пробег, тыс. км           | 151   | 130   | 130   |
| Тех.состояние             | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Местонахождение           | Москва  | Воронеж   | Москва  |
| Торг                      | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец                  | +7 925 896-3769   | +7 903 654-7977   | +7 916 644-9391   |
| Источник информации       | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009770517-8736/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009770517-8736/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1008898103-e1e9/">http://auto.ru/cars/used/sale/1008898103-e1e9/</a> | <a href="http://auto.ru/cars/used/sale/1009843823-b13fdd/">http://auto.ru/cars/used/sale/1009843823-b13fdd/</a> |

### Расчет рыночной стоимости автомобиля Hyundai Trajet 2.0 сравнительным подходом представлен в таблице 8.14.

Таблица 8.14.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|     | Цена предложения, рублей                             | Определяется               | 420000    | 395000    | 389999    |
| 2.  | Поправка на НДС 18%                                  | не требуется <sup>18</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3.  | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 420000    | 395000    | 389999    |
| 4.  | Коэффиц. уторгование                                 | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 399000    | 375250    | 370499    |
| 6.  | Корректировка на год выпуска                         | 2006                       | 2006      | 2006      | 2006      |
| 7.  | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 399000    | 375250    | 370499    |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге                   | 188                        | 151       | 130       | 130       |
| 10. | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 399000    | 375250    | 370499    |
| 12. | Поправка на техническое состояние                    | неудовлетворительное       | -37,5%    | -37,5%    | -37,5%    |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 249375    | 234531    | 231562    |
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>238000</b>              |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник:

<sup>18</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)

<http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

5. поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в неудовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому требуется введение поправки на состояние, отталкиваясь от состояния «удовлетворительное», которая принята в размере 37,5%-разница в среднем износе удовлетворительного и условно-пригодного состояния (таб.в разделе 7.6. «Определение коэффициента износа в зависимости от состояния объекта оценки»).

### Аналог транспортного средства ГАЗ-2705, соответствующий году выпуска и износу транспортных средств

Таблица 8.15.

Аналоги транспортного средства

| Характеризующие параметры | Аналог №1<br>ГАЗ-2705   | Аналог №2<br>ГАЗ-2705   | Аналог №3<br>ГАЗ-2705   |
|---------------------------|---|---|---|
| Тип кузова                | Грузовой фургон   | Грузовой фургон   | Грузовой фургон   |
| Цена предложения, рублей  | 210000  | 185000  | 206000  |
| Год выпуска               | 2007  | 2007  | 2007  |
| Пробег, тыс. км           | 72  | 76  | 87  |
| Тех.состояние             | хорошее   | хорошее   | хорошее   |
| Местонахождение           | Москва  | Москва  | Москва  |
| Торг                      | Возможен  | Возможен  | Возможен  |
| Продавец                  | +7 (926) 937-0434   | +7 (968) 451-0077   | +7 (926) 917-2149   |
| Источник информации       | <a href="http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/4476507-6b490.html">http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/4476507-6b490.html</a> | <a href="http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/4876603-566eb6.html">http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/4876603-566eb6.html</a> | <a href="http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/4880889-5c2d4.html">http://trucks.auto.ru/light_trucks/used/sale/4880889-5c2d4.html</a> |

Расчет рыночной стоимости автомобиля ГАЗ-2705 сравнительным подходом представлен в таблице 8.16.

Таблица 8.16.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

| №   | Характеризующие параметры                            | Объект сравнения           | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-----|--|----------------------------|-----------|-----------|-----------|
|     | Цена предложения, рублей                             | Определяется               | 210000    | 185000    | 206000    |
| 2.  | Поправка на НДС 18%                                  | не требуется <sup>19</sup> | нет       | нет       | нет       |
| 3.  | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 210000    | 185000    | 206000    |
| 4.  | Коэффиц. уторгование                                 | Торг уместен               | 0,95      | 0,95      | 0,95      |
| 5.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 199500    | 175750    | 195700    |
| 6.  | Корректировка на год выпуска                         | 2007                       | 2007      | 2007      | 2007      |
| 7.  | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 8.  | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 199500    | 175750    | 195700    |
| 9.  | Корректировка на разницу в пробеге                   | 72                         | 151       | 130       | 130       |
| 10. | Коэффиц  |                            | 1         | 1         | 1         |
| 11. | Скорректированная стоимость, рублей                  |                            | 199500    | 175750    | 195700    |
| 12. | Поправка на техническое состояние                    | удовлетворительное         | 1         | 1         | 1         |
| 13. | Скорректированная стоимость, руб.                    |                            | 199500    | 175750    | 195700    |
| 14. | Стоимость объекта оценки, округленно до тысяч рублей | <b>190000</b>              |           |           |           |

Пояснения к корректировкам (поправкам):

1. поправка на НДС. Поправка не вводилась, поскольку сделки с имуществом должника освобождаются от уплаты НДС.

2. поправка на уторгование. Означает приведение цен всех найденных аналогов к единым коммерческим условиям продаж. Различают виды поправок: на «уторговывание», на сроки поставки, на условия платежа (авансовые платежи, платеж наличными, платеж в рассрочку, кредит, платеж в смешанной форме). Поправка на «уторговывание», т.е. вторичный рынок при заключении сделки предполагает торг, так как реальная стоимость всегда ниже заявленной. В ходе интервьюирования с владельцами транспортных средств выявлено снижение цены от 5 до 15 %. Оценщиком принято начальное снижение в размере 5% (коэффициент уторговывания 0,95).

3. поправка на год выпуска. Влияет на цену: за первый год автомобиль может потерять от 9 до 20% своей стоимости, далее 1-8% в зависимости от марки (Источник: <http://www.diforum.ru/index.php?act=Print&client=printer&f=2&t=4729>). Для корректировки принимается средний размер поправки в размере 3% в год.

4. поправка на пробег. Не применялась, поскольку пробег является одним из оснований для торга. Непорядочные продавцы зачастую применяют корректировку пробега путем «сматывания», поэтому пробег зачастую не принимается во внимание.

<sup>19</sup> Сделки с имуществом предприятия-банкрота освобождаются от НДС (НК РФ часть 2)

5 поправка на техническое состояние. Объект оценки находится в удовлетворительном техническом состоянии, объекты аналоги – по данным объявлений «в хорошем и отличном», что по факту, учитывая продолжительную эксплуатацию не верно, поэтому введение поправки на состояние не требуется.

## 8.5. Оценка транспорта затратным подходом

Оценка транспортных средств осуществляется по методике, разработанной на основе «Методического руководства по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления» №РД 37.009.015-98, являющегося основным руководящим документом по оценке стоимости транспортных средств. РД разработано Государственным научным центром «НАМИ» совместно с Федеральным центром судебной экспертизы. Данная методика предлагается с учетом изменений №1 1999года и №2 2000 г. к РД-98, а также Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

При проведении расчетов по определению стоимости транспортного средства РД рекомендует придерживаться следующей последовательности выполнения подготовительных, вспомогательных и расчетных операций:

1. Уточнение цены предъявляемого ТС с учетом его комплектации. При определении стоимости ТС для различных целей, за точку отсчета принимается действующая на день осмотра розничная цена на новое идентичное ТС, установленная предприятием-изготовителем (стоимость замещения). Допускается использование, что намного корректнее, в качестве точки отсчета розничной цены на новое ТС, сложившееся в данном регионе, т.е. цены дилеров.

2. Расчетный процент износа. Отправной точкой для последующих расчетов остаточной стоимости транспортного средства является расчетный процент износа (Итр) и определяется по формуле:

$$\text{Итр} = (\text{И1} * \text{Пф} + \text{И2} * \text{Дф});$$

где:

*Итр* – расчетный процент износа для автомобильного транспорта;

*Пф* – пробег фактический на день осмотра (в тыс. км, с точностью до одного десятичного знака);

*Дф* – фактическая длительность эксплуатации (лет);

*И1* – показатель износа по пробегу (в % на 1000 км пробега, (Приложение И,9 РД 37.009.015-98);

*И2* – показатель износа по временному фактору (в % на 1 год, (Приложение К,10, РД 37.009.015-98);

*Изменение №1 к РД-98 допускает возникновение случаев, когда при внешнем осмотре без применения специализированного оборудования, невозможно определить величину износа и степень естественного физического старения стекол, рассеивателей фар, фонарей, электропроводки, предохранителей и т.д., поэтому принимаем снижение их стоимости в процессе эксплуатации в соответствии с общим процентом износа на все транспортное средство (Изменение №1 к РД от 07.99).*

Когда при оценке транспортного средства, находящегося в удовлетворительном состоянии по внешнему виду и эксплуатационным характеристикам, но достигшего расчетного процента износа 60% и более, последний **может быть** снижен до уровня 50%, но не ниже (за исключением замены кузова в сборе). При этом оценщик должен обосновать снижение расчетного процента износа, а именно иметь документальное подтверждение произведенных работ.

### Расчет стоимости транспортных средств.

1 этап: Уточнение цены предъявляемого ТС с учетом его комплектации.

**Таблица 8.17.**

Стоимость нового транспортного средства базовой комплектации

| Оцениваемая марка автомобиля | Стоимость с НДС, руб. | Поставщик   | Обоснование выбора аналога (в соответствии с Методикой подбора аналога автотранспортному средству, предъявленному на осмотр)  |
|------------------------------|-----------------------|---|---|
| ГАЗ-2705                     | 645000                | ООО "ГазКОМ" г. Реутов, а/м Москва-Н.Новгород, влд. 15, 1а тел.: +7 (495) 921-33-33 <a href="http://gazcom-m.ru/catalog/celnometallicheskie/gaz-2705/">http://gazcom-m.ru/catalog/celnometallicheskie/gaz-2705/</a> | Для определения стоимости нового транспортного средства в базовой комплектации выбран автомобиль. Указанный автомобиль имеет сходные с оцениваемым технические характеристики: марка ГАЗ-2705, кузов-фургон, 3х-местный |

2 этап: Расчетный процент износа.

**Таблица 8.18.**  
Расчет физического износа

| Оцениваемая марка автомобиля | Год выпуска | Пробег (Фактический), тыс. км. | Длительность эксплуатации (Дф) | Показатель износа по пробегу (И1) | Показатель износа по временному фактору (И2) | Расчетный процент износа (Итр) | Расчетная часть (И1*Псредн+И2*Дф) |
|------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|--------------------------------|-----------------------------------|
| ГАЗ-2705                     | 2007        | 72,45                          | 8                              | 0,41                              | 1,49   | 41,62%                         | 41,62=(0,41*72,45+1,49*8)         |

Расчет функционального (морального) износа.

В общем случае моральный износ определяется по формуле:

$$I_{M} = \sum_{p=1}^4 I_{Mр}$$

**Таблица 8.19.**

|  |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|
| М1- фактор, учитывающий прекращение выпуска ТС                         | 10%<br>(если менее 10 лет) | 20%<br>(если более 10 лет) |
| М2-фактор, учитывающий прекращение выпуска деталей                     | Если сняты с производства  | 20%                        |
| М3-фактор, учитывающий бывшее в употреблении и не пользующееся спросом | 20%                        | 20%                        |
| М4-фактор, учитывающий количество владельцев ТС                        | более 3-х                  | 25%                        |

Для оцениваемого объекта функциональный износ состоит из факторов М1 -0% (автомобиль в настоящее время выпускается), М2 – 0% (выпуск деталей для данных ТС не прекращен, выпускаются модели от которых подходят зап. части); М3-20% (фактор, учитывающий бывшее в употреблении и не пользующееся спросом) и фактор М4 – 25% (поскольку долгое время эксплуатировался в муниципальном предприятии, имело место замена ПТС -количество владельцев больше 3-х). Таким образом, для объекта оценки функциональный износ составляет 45 %.

3 этап: Расчет рыночной стоимости транспортных средств с учетом износа

**Таблица 8.20.**  
Расчет рыночной стоимости

| № | Марка и модель ТС | Дата вып. | Стоимость нового транспортного средства с НДС, руб. | Величина физического износа, % | Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб. |
|---|-------------------|-----------|---|--------------------------------|---|
| 1 | ГАЗ-2705          | 2007      | 645000  | 41,62                          | 376551  |

### 8.7. Согласование результатов по подходам

При расчете рыночной стоимости транспортных средств Оценщик считает, что значения, полученные в рамках сравнительного подхода более точно отражают тенденции рынка, чем результаты, полученные в рамках затратного подхода. Сравнительному подходу присвоен вес 0.8, затратному 0.2

Результаты расчета рыночной стоимости транспортных средств приведены в таблице 8.21.

**Таблица 8.21.**  
Расчет рыночной стоимости транспортных средств.

| № | Марка и модель ТС | Дата вып. | Рыночная стоимость, определенная затратным подходом с НДС, руб. | Рыночная стоимость, определенная сравнительным подходом с НДС, руб. | Вес в подходе затратного | Вес в подходе сравнительного | Рыночная стоимость, руб. | Рыночная стоимость, округленная до тысяч рублей. |
|---|-------------------|-----------|---|---|--------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
| 1 | ГАЗ-2705          | 2007      | 376551  | 190000  | 0,2                      | 0,8                          | 227310                   | 227000   |



В результате расчетов получена стоимость автотранспортных средств ЗАО «Ледовый дворец Сокольники»

**Таблица 8.22.** Рыночная стоимость автотранспортных средств

| № | Наименование, назначение и краткая характеристика объекта. | Год выпуска (постройки, приобретения) | Номер инвентарный | Рыночная стоимость, руб. |
|---|--|---------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 1 | А/м Хендэ Соната, паспорт № 855304                         | 2007                                  | 42                | 278000                   |
| 2 | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001426 2007г.           | 2007                                  | 37                | 260000                   |
| 3 | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001434 2007г.           | 2007                                  | 38                | 160000                   |
| 4 | А/м Hyundai Sonata (VIN) X7MEN41HP7A028632 2007г.          | 2007                                  | 39                | 174000                   |
| 5 | А/м Hyundai Trajet 2.0 (VIN)KMНMG81BP7U304843 2006         | 2007                                  | 40                | 238000                   |
| 6 | А/м ГАЗ 2705 VIN X9627050070586914 2007г                   | 2008                                  | 44                | 227000                   |
| 7 | Автобус MAN R07 RHC414 (VIN)WMAR07ZZ35T005994              | 2010                                  | 45                | 6948000                  |
| 8 | Автобус Mercedes Benz (VIN)WDB35646513069127 1995г         | 2008                                  | 46                | 1234000                  |
|   | <b>ИТОГО:</b>  |                                       |                   | <b>9519000</b>           |

Рыночная стоимость автотранспорта на дату оценки составляет **9519000 руб.**

## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В ходе выполнения задания на оценку была произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки. Оценка проведена по состоянию на **20.01.2015 г.** (Дата оценки). Осмотр объекта оценки и все необходимые исследования были произведены Оценщиком лично.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость недвижимого (здания, земельный участок) и движимого (автотранспорт, машины, сооружения, оборудование) имущества, расположенного по адресу: г.Москва, ул.Сокольнический Вал, 1Б, принадлежащего ЗАО «Ледовый дворец Сокольники» на праве собственности, на дату оценки, составляет:

**1 598 892 694 (Один миллиард пятьсот девяносто восемь миллионов восемьсот девяносто две тысячи шестьсот девяносто четыре) рубля:**

| №  | Наименование  | Год выпуска (постройки) | Инвентарный номер | Рыночная стоимость, руб. |
|----|---|-------------------------|-------------------|--------------------------|
|    | <b>Недвижимое имущество:</b>  |                         |                   | <b>1560434372</b>        |
| 1  | Право аренды земельного участка общей площадью 38083 кв.м.            | -                       | отсутствует       | 497135482                |
| 2  | Нежилое здание, назначение: «Спортивный комплекс» S=10 680,5 кв.м     | 1967                    | 3                 | 596780990                |
| 3  | Нежилое здание, назначение: «Спортивно-оздоровительная» S= 6 570 кв.м | 1979                    | 4                 | 466517900                |
|    | <b>Автотранспортные средства:</b>                                     |                         |                   | <b>9519000</b>           |
| 1  | А/м Хендэ Соната, паспорт № 855304                                    | 2007                    | 42                | 278000                   |
| 2  | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001426 2007г.                      | 2007                    | 37                | 260000                   |
| 3  | А/м Chevrolet klan (VIN)X4XNF356J70001434 2007г.                      | 2007                    | 38                | 160000                   |
| 4  | А/м Hyundai Sonata (VIN) X7MEN41HP7A028632 2007г.                     | 2007                    | 39                | 174000                   |
| 5  | А/м Hyundai Trajet 2.0 (VIN)KMHMGG81BP7U304843 2006                   | 2007                    | 40                | 238000                   |
| 6  | А/м ГАЗ 2705 VIN X9627050070586914 2007г                              | 2008                    | 44                | 227000                   |
| 7  | Автобус MAN R07 RHC414 (VIN)WMAR07ZZ35T005994                         | 2010                    | 45                | 6948000                  |
| 8  | Автобус Mercedes Benz (VIN)WDB35646513069127 1995г                    | 2008                    | 46                | 1234000                  |
|    | <b>Движимое имущество:</b>  |                         |                   | <b>28939322</b>          |
| 1  | Аппликатор для нанесения белой краски Jet Ice                         | 2013                    | 81                | 39195                    |
| 2  | Барная зона "Спартак" (Шатер)   | 2012                    | 61                | 55942                    |
| 3  | Безопасный борт мягк. профиль для стеклопакета                        | 2010                    | 12                | 10011                    |
| 4  | Безопасный борт накладки на поручн.                                   | 2010                    | 13                | 33370                    |
| 5  | Билетно-пропускная система (Арена Сервис)                             | 2013                    | 176               | 126836                   |
| 6  | Билетно-пропускная система UCS-ISD с турникетом(Норбит)               | 2012                    | 74                | 3221977                  |
| 7  | Гидромассажный мини-бассейн   | 2008                    | 23                | 39408                    |
| 8  | Дефибриллятор Responder AED Pro с доп. компл. элек                    | 2009                    | 6                 | 56525                    |
| 9  | Дефибриллятор-монитор ДКИ-Н-10  | 2013                    | 166               | 41080                    |
| 10 | Забор вокруг территории   | 2007                    | 7                 | 480308                   |
| 11 | Зеркальный шар для шоу-программ                                       | 2007                    | 30                | 20296                    |
| 12 | Информационное оборудование для хоккея(табло бшт)                     | 2013                    | 80                | 81630                    |
| 13 | Информационное табло "НАТА-СЧЕТ"                                      | 2009                    | 31                | 748406                   |
| 14 | Кассовый аппарат Штрих-ФР-К № 00171401                                | 2010                    | 41                | 12791                    |
| 15 | Кислородный ингалятор "Active   | 2013                    | 167               | 202800                   |

| №  | Наименование                                       | Год выпуска<br>(постройки) | Инвентарный<br>номер | Рыночная стоимость,<br>руб. |
|----|--|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
|    | Air-5" -3  |                            |                      |                             |
| 16 | Кислородный ингалятор "Active Air-5" -3            | 2013                       | 168                  | 202800                      |
| 17 | Козырек над турникетами                            | 2013                       | 79                   | 90048                       |
| 18 | Коллектор  | 2008                       | 8                    | 2467313                     |
| 19 | Комплекс видеорегистрации "Видеогол"               | 2008                       | 64                   | 2006930                     |
| 20 | Комплект мебели для гардеробной комнаты            | 2010                       | 33                   | 11684                       |
| 21 | Комплект светотехнического оборудования            | 2007                       | 34                   | 225146                      |
| 22 | Компьютер PRO 3 Extreme                            | 2012                       | 73                   | 53015                       |
| 23 | Компьютер Pro 3 Extreme (6 ядерный, Intel Core, 32 | 2012                       | 59                   | 40087                       |
| 24 | Кондиционер General Fujitsu ASH                    | 2011                       | 51                   | 16740                       |
| 25 | Концертное оборудование                            | 2007                       | 9                    | 18768                       |
| 26 | Купель лиственница                                 | 2010                       | 10                   | 11381                       |
| 27 | Льдозаливочный комбайн "Olimpia Millenium"         | 2008                       | 11                   | 2561187                     |
| 28 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | 2011                       | 48                   | 34637                       |
| 29 | Металлодетектор арочный GARRETT-CS5000M            | 2011                       | 49                   | 34637                       |
| 30 | Моноблок Apple iMac 21.5" Intel Core i5            | 2012                       | 57                   | 32032                       |
| 31 | Морозильный шкаф POLAIR ШН-1,4 (CB114-S)           | 2011                       | 47                   | 25024                       |
| 32 | Надувная фигура "Колесо Continental" диам 2м       | 2012                       | 63                   | 9280                        |
| 33 | Ноутбук MSI GT70 ONC -034RU                        | 2013                       | 170                  | 25802                       |
| 34 | Оборудование по очистке воды для заливки льда      | 2013                       | 175                  | 432282                      |
| 35 | Ограда металлическая                               | 2007                       | 14                   | 26751                       |
| 36 | Отопление и электроснабжение (Шатер)               | 2012                       | 75                   | 223979                      |
| 37 | Пароконвектомат ПКА 6-1/1 BM                       | 2011                       | 50                   | 44064                       |
| 38 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                         | 2012                       | 70                   | 27034                       |
| 39 | Плазма TV SAMSUNG PS50C433                         | 2012                       | 71                   | 27034                       |
| 40 | Поле ледяное трен. корпус                          | 2007                       | 15                   | 619808                      |
| 41 | Прибор учета тепловой энергии                      | 2009                       | 16                   | 38142                       |
| 42 | Пропускная система для автомобилей                 | 2012                       | 72                   | 1296432                     |
| 43 | Противокражная система (Шатер)                     | 2013                       | 82                   | 33090                       |
| 44 | Реконструкция раздевалок в основном здании         | 2012                       | 67                   | 2631109                     |
| 45 | Сервер HP Proliant ML-line-основной                | 2007                       | 18                   | 69030                       |
| 46 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 2013                       | 85                   | 24570                       |
| 47 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 2013                       | 83                   | 24570                       |
| 48 | Сиситема АИИС КУЭ (эл.счетчики)                    | 2013                       | 84                   | 24570                       |
| 49 | Система "Видеогол"                                 | 2008                       | 19                   | 17030                       |
| 50 | Система вентиляции (в раздевалке команды мастеров) | 2009                       | 20                   | 41127                       |
| 51 | Система видеонаблюдения ОС кафе Шайба              | 2010                       | 43                   | 132005                      |
| 52 | Система видеонаблюдения ОС-ледовая арена           | 2010                       | 43A                  | 120067                      |
| 53 | Система видеонаблюдения (3 видеокамеры)            | 2009                       | 22                   | 27394                       |
| 54 | Система видеонаблюдения (осн. арена зрители)(12 шт | 2013                       | 174                  | 317019                      |

| №  | Наименование  | Год выпуска<br>(постройки) | Инвентарный<br>номер | Рыночная стоимость,<br>руб. |
|----|---|----------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 55 | Система вытяжной вентиляции<br>(осн. здан. раздевалка)  | 2010                       | 24                   | 20687                       |
| 56 | Система вытяжной вентиляции<br>(осн. здан. раздевалка)  | 2010                       | 25                   | 20687                       |
| 57 | Система контроля доступа (КТК<br>на 2 двери)            | 2011                       | 53                   | 22604                       |
| 58 | Система передачи извещений о<br>пожаре                  | 2009                       | 26                   | 399270                      |
| 59 | Система приточной вентиляции<br>(кафе "НВ")             | 2009                       | 27                   | 17150                       |
| 60 | Снегоуборщик MTD ME 66                                  | 2011                       | 52                   | 21235                       |
| 61 | Сплит система GC S36HRI/GU-<br>S36HR                    | 2012                       | 54                   | 24520                       |
| 62 | Станок точильный BLADEMASTER<br>BRPPR01                 | 2013                       | 171                  | 156187                      |
| 63 | Стеллаж для сушки коньков на 24<br>пары (односторонний) | 2013                       | 153                  | 23400                       |
| 64 | Стеллаж для сушки коньков на 24<br>пары (односторонний) | 2013                       | 173                  | 23400                       |
| 65 | Телевизор LED Sharp LC-60LE635                          | 2013                       | 172                  | 28340                       |
| 66 | Тентовая конструкция (шатер)                            | 2012                       | 58                   | 2058732                     |
| 67 | Теплообменник M10-BFG                                   | 2009                       | 28                   | 44083                       |
| 68 | Теплотрасса   | 2007                       | 29                   | 40592                       |
| 69 | Тоннель для выхода игроков                              | 2009                       | 32                   | 22233                       |
| 70 | Торговая мебель магазина<br>"Спартак" (Шатер)           | 2012                       | 60                   | 191801                      |
| 71 | Торговая стойка "Спартак"<br>2600x1370 (Шатер)          | 2012                       | 62                   | 45221                       |
| 72 | Универсальное табло для хоккея                          | 2012                       | 65                   | 3147474                     |
| 73 | Универсальное табло для хоккея<br>КТК                   | 2012                       | 66                   | 80983                       |
| 74 | Фотоаппарат<br>полупрофессиональный Canon               | 2008                       | 35                   | 7946                        |
| 75 | Холодильные машины MBT 420-2-<br>3                      | 2007                       | 36                   | 1974861                     |
| 76 | Шумовая завеса над<br>конденсаторами                    | 2012                       | 76                   | 37140                       |
| 77 | Защитно-изоляционное покрытие<br>на лёд Terracover      | 2010                       | 1077                 | 1296583                     |
|    | <b>ИТОГО ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА:</b>                         |                            |                      | <b>1598892694</b>           |

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Все расчеты проведены в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (в действующей редакции).

Рыночная стоимость рассчитана в соответствии с Федеральными стандартами оценки №1, 2, 3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Утверждены Приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 г.).

#### **Заявление о соблюдении**

Подписавший настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

А.В.Рыжков

## 10. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ, от 29.07.98 г.
2. Стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденные Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, №255, №254 соответственно
3. Оценка бизнеса: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 1998. – 512 с.: ил.
4. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учеб.-практ. пособие. – М.: Дело, 1998. – 224 с.
5. Руководство по оценке стоимости бизнеса / Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Под ред. проф. Рутгайзера В.М.; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. - 388 с.
6. Информация полученная из глобальной информационной сети Internet
7. Журнал «Московский оценщик», № 1, январь 2002
8. Зимин В.С. Оценка дебиторской задолженности. Журнал «Московский оценщик», № 6, декабрь 2002

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков  
27 декабря 2007 года за № 0007

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 00496

Выдано 31.12.2008 г.

**РЫЖКОВ**  
**Анатолий Владимирович**

*Паспорт 65 04 349929, выдан 08.07.2003 г.  
Отделом милиции Октябрьского РУВД г. Екатеринбурга*

**является членом**  
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации -  
Некоммерческое партнерство  
**«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»**

**и включен(а) в реестр оценщиков 11.02.2008**

**за регистрационным № 496.66**

Президент МСНО-НП «ОПЭО»

*Е.А. Палочкин*  
Е.А. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»