



БЮРО ОЦЕНКИ БИЗНЕСА
консалтинговая компания

127006, г. Москва,
ул. Малая Дмитровка, д. 20
тел. +7 (495) 540-41-91
main@buroap.ru
www.buroap.ru

ОТЧЕТ № 2017/082

об оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- **активы и дебиторская задолженность ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»**

Дата оценки:

09.02.2017 г.

Дата составления отчета:

19.04.2017 г.

Заказчик:

ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»

Исполнитель:

ООО «Бюро оценки бизнеса»

Москва-2017



Заключение о рыночной стоимости

В соответствии с Договором № 2017/082 на оказание услуг по оценке от «09» февраля 2017 г. (далее – Договор) Оценщик ООО «Бюро оценки бизнеса» произвел расчет рыночной стоимости Объектов оценки:

- активы и дебиторская задолженность ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков».

Оценка произведена на основании анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Подробная характеристика Объектов оценки приведена в направляемом Вам отчете об оценке (далее – Отчет).

Согласно Заданию на проведение оценки, являющимся приложением к Договору на оказание услуг по оценке, результаты, полученные в ходе настоящей оценки, будут использоваться для реализации имущества на торгах, в рамках проведения процедуры банкротства.

Расчеты проведены по состоянию на «09» февраля 2017 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости Объектов оценки.

Части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

В процессе оценки использованы методы и подходы, наиболее подходящие для данного случая. Оценка выполнена в соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО № 1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298, ФСО № 3, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299; ФСО № 7, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; в соответствии с определениями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ (в действующей редакции) и стандартами саморегулируемой организации МСНО-НП «ОПЭО».

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Результаты работы оформлены в виде письменного Отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения Исполнителя о рыночной стоимости Объектов оценки.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом данного Отчета.

Таблица №1. Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на «09» февраля 2017 г. (сводная таблица)

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (Основные средства без учета НДС, дебиторская задолженность НДС не облагается)
Основные средства	165 287 712
Дебиторская задолженность	20 223 761
Итого	185 511 473

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №2. Итоговая рыночная стоимость основных средств по состоянию на «09» февраля 2017 г.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Регулятор давления ""после себя"" ZSN-1-05 DN32Kv=12,5 №ZSN-1-032	CP0000477	49 117
2	VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle легковой	CP0000376	773 164
3	Генераторная установка TECH 15000 TE	CP0000270	144 587
4	Здание 2-х этажное по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, строение 1	615	93 092 237
5	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000472	969 492
6	Ключница S 940 Z двухстворч.	CP0000362	19 661



№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
7	Комплект ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн	CP0000401	114 975
8	VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN легковой	CP0000458	877 119
9	VOLKSWAGEN TOUAREG	CP0000448	599 040
10	Высоконапорный аппарат Посейдон ВНА-Б-500-17А	CP0000446	286 853
11	Комплект 540BPR (вальный, 220в) (ФААС) (для комплекта ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн)	CP0000402	21 411
12	Погрузчик фронтальный Locust L752	CP0000392	623 729
13	Сплит система GENERAL inverter ASHA09L	CP0000399	29 101
14	Узел учета тепловой энергии (тепловой пункт)	CP0000279	1 577 196
15	Сейф взломостойкий ВМ Р-59	116	22 569
16	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	CP0000426	13 298 305
17	Ключница S 780 Z двухстворч.	CP0000405	18 305
18	Помещение нежилое администрат. назнач. по адр: Научный проезд, д. 17	CP0000478	19 266 102
19	Комплект мебели руководителя орех "SENATOR"	CP0000408	47 989
20	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	CP0000435	13 298 305
21	Переплетная система Unibind XU-238	CP0000382	39 428
22	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, строение 1	7	19 067 085
23	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000474	969 492
24	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	347	19 473
25	Сейф 407NP	188	24 033
26	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	434	19 473
27	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	435	19 473
Итого			165 287 712

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №3. Итоговая рыночная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на «09» февраля 2017 г.

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Рыночная стоимость, руб., НДС не облагается
ООО "АльтГрупп"	76.05	1
ООО "АМКапитал "	60.02	1
ЗАО " Вам и не снилось "	62.01	1
ГУЗ города Москвы "Городская поликлиника № 214 УЗ ЮАО г. Москвы"	62.01	1
ООО "ДЖЕНЕРИС"	62.01	20 223 744
Индивидуальный предприниматель Калашников Николай Иванович в Московском банке ОАО "Сбербанк России"	76.05	1
ГУП ДЕЗ Орехово-Борисово Северное	76.05	1
ОАО "Московская объединенная электросетевая компания"	76.05	1
ОАО"Московская телекоммуникационная корпорация".	62.01	1
Казенное предприятие"Московская энергетическая дирекция"	76.05	1
ГУП МО Проектный институт "Мособлремстройпроект"	76.05	1
ОАО"МОСЭНЕРГОСБЫТ"	76.05	1
ООО "Нестле ВотерКулерс Сервис"	76.05	1
Департамент финансов города Москвы (ФКУ ЗАО г.Москвы ГУ "ИС района Ново-Переделкино" л/сч.0391112000680335)	62.01	1
ЗАО Фирма"ПРОКОНСИМ"	60.02	1
Ордена Трудового Красного Знамени Федеральное государственное унитарное предприятие "Московская городская радиотрансляционная	76.05	1



Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер	Рыночная стоимость,
сеть"(ФГУП МГРС)		
ООО"Склад металла"	60.02	1
ООО "УК СПАРТАКОВСКИЙ 2"	76.05	1
Итого		20 223 761

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

ООО «Бюро оценки бизнеса» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке рыночной стоимости.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Бюро оценки бизнеса»

А.С. Зинаков

Оценщик
ООО «Бюро оценки бизнеса»

А. В. Михальченко
Дата составления: «19» апреля 2017 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	8
РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
3.1. Применяемые стандарты оценки	9
3.2. Обоснование применяемых стандартов оценки	10
3.3. Состав оцениваемых прав.....	10
3.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки.....	10
РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
5.1. Описание объектов оценки.....	13
5.2. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние оцениваемых объектов	20
5.3. Анализ наиболее эффективного использования	35
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	36
6.1. Макроэкономика.....	36
6.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы	39
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОЛОЖЕНИЙ ОЦЕНКИ	42
7.1. Основные определения и понятия	42
7.2. Последовательность определения стоимости Объектов оценки.....	43
7.3. Характеристика подходов к оценке.....	43
7.4. Выбор подходов к оценке.....	51
РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	52
8.1. Расчет рыночной стоимости движимого имущества	52
8.2. Расчет рыночной части оцениваемого движимого имущества	57
8.3. Итоговые выводы по рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода	57
РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	58
9.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода	58
9.2. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности	66
9.3. Итоговые выводы по рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках доходного подхода	68
РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	69
10.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода	69
10.2. Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода	78
10.3. Итоговые выводы по рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода	80
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	81
РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	87
РАЗДЕЛ 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	98
РАЗДЕЛ 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ..	99



РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №4. Основные факты и выводы

Показатель	Характеристика
Основание для проведения оценщиком оценки Объектов оценки	Договор № 2017/082 на оказание услуг по оценке от «09» февраля 2017 г.
Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	Активы и дебиторская задолженность ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке, руб. (без учета НДС)	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке, руб. (без учета НДС)	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке, руб. (без учета НДС)
Основные средства	36 567 301	166 416 827	136 545 143
Дебиторская задолженность	Подход обоснованно не применялся	Подход обоснованно не применялся	20 223 761
Итого	36 567 301	166 416 827	156 768 904

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки

Таблица №6. Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на «09» февраля 2017 г.

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Основные средства	195 039 501
Дебиторская задолженность	20 223 761
Итого	215 263 262

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на оказание услуг по оценке (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде будет рассматриваться как достоверная.
2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов, и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными.
3. Исходные данные, которые будут использованы Исполнителем при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Исполнитель не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.



5. Отчет будет содержать профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
6. Отчет, составленный во исполнение Договора, будет считаться достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться его неотъемлемой частью.
7. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
9. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
10. От Исполнителя не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.



РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №7. Задание на оценку

Показатель	Характеристика
Объекты оценки	активы и дебиторская задолженность ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»
Права на Объекты оценки, учитываемые при определении стоимости Объектов оценки	Право аренды на земельный участок. Право собственности на прочее имущество.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация имущества на торгах, в рамках проведения процедуры банкротства Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«09» февраля 2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Итоговая величина стоимости Объектов оценки, указанная в отчете, может быть признана рекомендуемой для принятия управленческих решений, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость Объектов оценки.



РАЗДЕЛ 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

3.1. Применяемые стандарты оценки

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3,7,10).

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

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети Интернет.

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Оценка обусловлена заданием на проведение оценки стоимости Объектов оценки и производилась на основании и в соответствии с действующими нормативными документами в области оценочной деятельности, обязательными к применению:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (в последней редакции на дату оценки);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 10 июня 2015 года № 328;
- Стандарты и правила межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (МСНО-НП «ОПЭО»):
 - Стандарт организации № СТ/1-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Положение о системе стандартизации профессиональной оценочной деятельности (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
 - Стандарт организации № СТ/2-ССПОД. ОПЭО (версия 1.0). Кодекс профессиональной этики (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08);
 - Стандарт организации № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (версия 1.0). Общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28/08).



3.2. Обоснование применяемых стандартов оценки

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998).

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

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности¹.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

3.3. Состав оцениваемых прав

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 г. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Вывод:

Таким образом, для целей оценки Объектами оценки являются права требования. Оцениваемым правом является право собственности. Определяемым видом стоимости является рыночная стоимость.

3.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Таблица №8. Предоставленные Заказчиком документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объектов оценки

№ п/п	Наименование документа	Вид документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	Копия
2	Кадастровая выписка о земельном участке	Копия
3	Технические паспорта на здание и помещение	Копия

¹ Согласно ст. 20 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998



РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №9. Сведения о заказчике и оценщике

Показатель	Характеристика
Сведения о заказчике	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»
Сокращенное наименование	ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения	1027739206406 от 17.09.2002 г.
ИНН/КПП	7707086936/770701001
Адрес места нахождения	127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 36
Сведения об оценщике	
ФИО специалиста	Михальченко Андрей Викторович
Почтовый адрес	127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Документы и сведения о профессиональной квалификации	Диплом о высшем образовании ВСА 0933709 от 02 июня 2009 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга, регистрационный номер 309. Свидетельство о повышении квалификации от 20 мая 2013 г., выдан НОУ ВПО, Московский финансово-промышленный университет «Синергия», регистрационный номер 0179. Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 0192, дата выдачи 15 июня 2016 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис №0991R/776/F0040/6 выдан ОАО «АльфаСтрахование» 10.02.2016 г., срок действия полиса с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г. включительно, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/F0118/7, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия полиса с 24 марта 2017 г. по 23 марта 2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Контактный телефон	+7 (495) 540-41-91
e-mail	a.mikhalchenko@buroap.ru
Сведения об исполнителе	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/F0003/7, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия полиса с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018г.; Наименование страховой компании ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 0991R/776/F0039/6, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, срок действия полиса с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г.
Основной государственный регистрационный номер	1047797063930
Дата присвоения ОГРН	«28» декабря 2004 г.
Адрес местонахождения	127006, г. Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 20
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

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



- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности", ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10, утвержденных приказами № 297, № 298, № 299, № 611, № 328 (соответственно) Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации «20» мая 2015 г. и «22» июня 2015 г.;
- Оценщик несет ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц;
- квалификация Оценщика, участвующего в выполнении настоящего Отчета, соответствует профессиональным критериям межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»;
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки;
- юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, которое заключило с Заказчиком договор на проведение оценки, соответствует требованиям ст. 15.1, ст. 16 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».



РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1. Описание объектов оценки

Объектами оценки являются:

- активы и дебиторская задолженность ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков».

Ниже представлена информация о собственнике оцениваемых объектов.

Таблица №10. Сведения о собственнике Объектов оценки

Показатель	Характеристика
Организационно-правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»
Сокращенное наименование	ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения	1027739206406 от 17.09.2002 г.
ИНН/КПП	7707086936/770701001
Адрес места нахождения	127006, г. Москва, ул. Долгоруковская, д. 36

Ниже приведены перечни оцениваемого имущества.

Таблица №11. Оцениваемые объекты, входящие в состав основных средств

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Регулятор давления ""после себя"" ZSN-1-05 DN32Kv=12,5 №ZSN-1-032	CP0000477	52 546,69
2	VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle легковой	CP0000376	18 275,66
3	Генераторная установка TECH 15000 TE	CP0000270	140 122,88
4	Здание 2-х этажное по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, строение 1	000000615	3 429 300,64
5	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000472	7 410,89
6	Ключница S 940 Z двухстворч.	CP0000362	28 610,17
7	Комплект ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн	CP0000401	114 975,28
8	VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN легковой	CP0000458	18 708,07
9	VOLKSWAGEN TOUAREG	CP0000448	22 767,02
10	Высоконапорный аппарат Посейдон ВНА-Б-500-17А	CP0000446	275 046,61
11	Комплект 540BPR (вальный, 220в) (ФААС) (для комплекта ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн)	CP0000402	21 411,34
12	Погрузчик фронтальный Locust L752	CP0000392	847,46
13	Сплит система GENERAL inverter ASHA09L	CP0000399	37 033,90
14	Узел учета тепловой энергии (тепловой пункт)	CP0000279	1 577 195,79
15	Сейф взломостойкий BM P-59	000000116	19 194,07
16	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	CP0000426	847,46
17	Ключница S 780 Z двухстворч.	CP0000405	26 055,08
18	Помещение нежилое администрат. назнач. по адр: Научный проезд, д. 17	CP0000478	58 474 576,27
19	Комплект мебели руководителя орех "SENATOR"	CP0000408	47 989,27
20	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	CP0000435	847,46
21	Переплетная система Unibind XU-238	CP0000382	22 545,87
22	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, строение 1	000000007	2 096 207,40
23	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000474	7 567,92
24	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	000000347	16 836,99



№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
25	Сейф 407NP	000000188	20 621,19
26	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	000000434	16 836,99
27	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	000000435	16 836,99

Таблица №12. Дебиторская задолженность

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма задолженности на дату оценки, руб.
ООО "АльтГрупп"	76,05	30 000,00
ООО "АМКапитал "	60,02	64 072,20
ЗАО " Вам и не снилось "	62,01	189 746,84
ГУЗ города Москвы "Городская поликлиника № 214 УЗ ЮАО г. Москвы"	62,01	35 472,43
ООО "ДЖЕНЕРИС"	62,01	28 000 000,00
Индивидуальный предприниматель Калашников Николай Иванович в Московском банке ОАО "Сбербанк России"	76,05	1 720,00
ГУП ДЕЗ Орехово-Борисово Северное	76,05	64,96
ОАО "Московская объединенная электросетевая компания"	76,05	2 200,00
ОАО"Московская телекоммуникационная корпорация".	62,01	316 538,89
Казенное предприятие"Московская энергетическая дирекция"	76,05	550
ГУП МО Проектный институт "Мособлремстройпроект"	76,05	210 423,50
ОАО"МОСЭНЕРГОСБЫТ"	76,05	281 546,23
ООО "Нестле ВотерКулерс Сервис"	76,05	31 521,89
Департамент финансов города Москвы (ФКУ ЗАО г.Москвы ГУ "ИС района Ново-Переделкино" л/сч.0391112000680335)	62,01	191 985,90
ЗАО Фирма"ПРОКОНСИМ"	60,02	9 752,85
Ордена Трудового Красного Знамени Федеральное государственное унитарное предприятие "Московская городская радиотрансляционная сеть"(ФГУП МГРС)	76,05	36,43
ООО"Склад металла"	60,02	147 710,00
ООО "УК СПАРТАКОВСКИЙ 2"	76,05	51 933,64
Итого		29 565 275,76

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, Большая часть дебиторской задолженности является просроченной с истекшим сроком давности. Истекшей является вся дебиторская задолженность, кроме задолженности компании ООО «ДЖЕНЕРИС».

По состоянию на дату оценки оцениваемые объекты находятся в рабочем состоянии. Описание объектов недвижимого имущества приведено ниже.

Описание помещения, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17

Оцениваемый объект расположен в Юго-западном административном округе г. Москвы, на территории района Черемушки.

Юго-Западный административный округ (ЮЗАО) — один из 12 административных округов города Москвы, находится на юго-западе Москвы, разделён на 12 районов. Код ОКАТО — 45 293 000 000.

Округ занимает территорию 111,3622 кв. км, образован за границами исторического города и простирается от площади Гагарина за пределы кольцевой автомобильной дороги (МКАД). Население составляет порядка 1,427 млн человек, что составляет 11,52 % населения Москвы. Юго-Западный — четвертый по населению округ Москвы.

Основная линия метро в округе — Калужско-Рижская, идущая вдоль трассы Профсоюзной улицы. В районах Южное и Северное Бутово проходит Бутовская линия метро: станция «Битцевский парк», станция «Улица Старокачаловская», станция «Улица Скобелевская», станция «Бульвар Адмирала Ушакова», станция «Улица Горчакова» и станция «Бунинская аллея». Также в округе находятся несколько станций Серпуховско-Тимирязевской — это станции «Нахимовский проспект», «Севастопольская» и станция «Бульвар Дмитрия Донского». Пересадочная со станцией «Севастопольская» является станция «Каховская»



одноимённой линии. Станции «Воробьёвы горы», «Университет» и Тропарево Сокольнической линии расположены на границе Юго-Западного и Западного округов.

Черемушки — район в Москве, расположенный в Юго-Западном административном округе, а также одноимённое внутригородское муниципальное образование. Известен своими панельными домами — «хрущёвками», построенными в 1950-60-е гг., и в настоящее время заменяемыми в ходе проекта замены жилого фонда. Имеется ряд архитектурных достопримечательностей, парк.

Различают административный район Черёмушки и исторический район Черёмушки. Исторический район Черёмушки намного больше административного района Черёмушки, имеет богатую историю и располагается на территории нескольких административных районов. Условно историческими Черёмушками можно считать территорию, ограниченную Малым кольцом Московской железной дороги (в настоящее время - МЦК) на севере, Ленинским проспектом на западе, Загородным шоссе и Севастопольским проспектом на востоке и улицей Обручева на юге.

Локальное расположение объекта

Оцениваемый объект расположен на первой линии домов Научного проезда, ближайшие крупные магистрали – ул. Обручева, Профсоюзная ул., Севастопольский пр-т. Оцениваемый объект расположен на расстоянии порядка 8 км от ТТК и 9 км от МКАД. Расстояние от оцениваемого объекта до станции метрополитена «Калужская» составляет порядка 1,2 км, до станции наземного общественного транспорта «Витаминный институт» - 100 м. Объектами ближайшего окружения являются объекты офисного и торгового назначения, а также многоквартирные жилые дома.

Рис. 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы

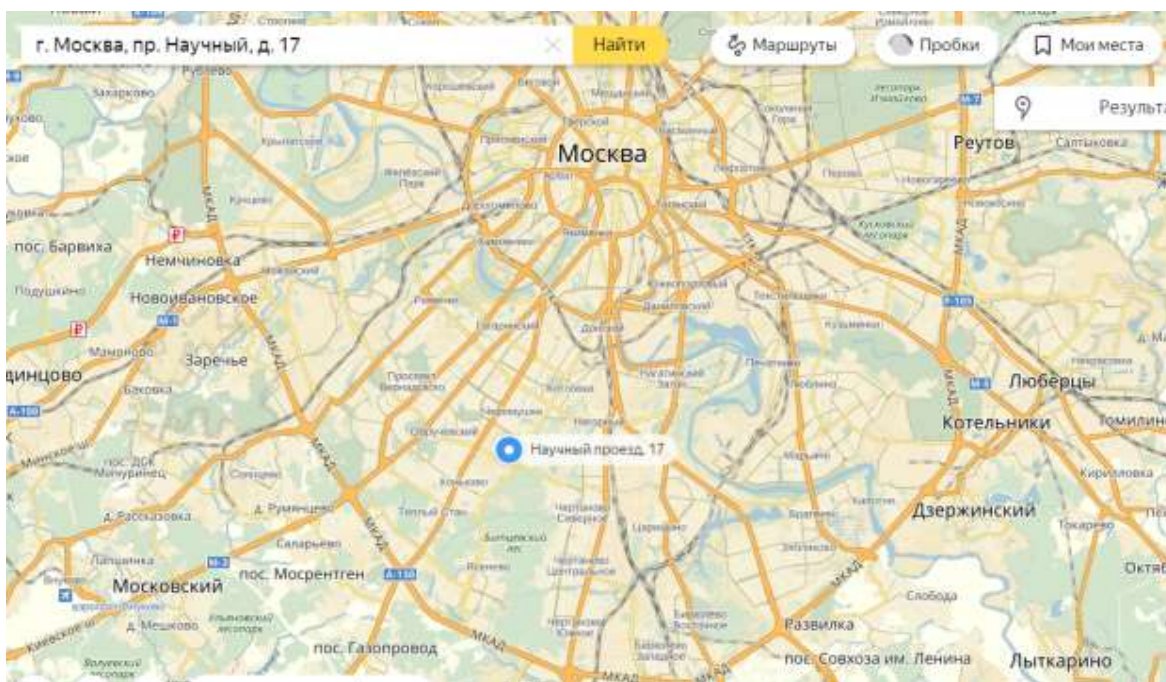




Рис. 2. Местоположение оцениваемого объекта

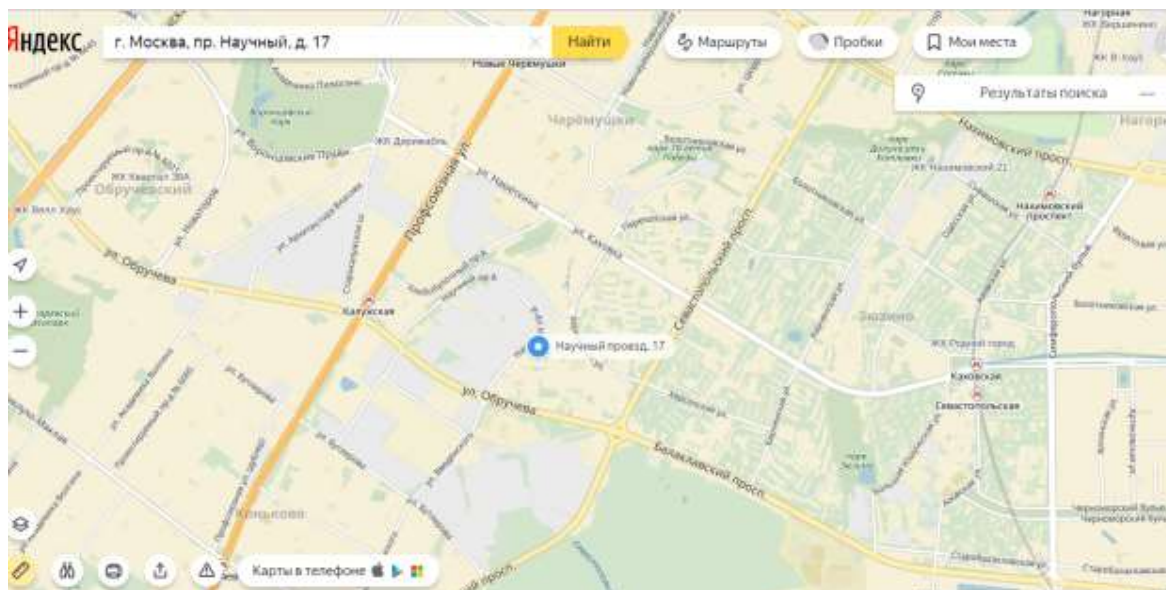
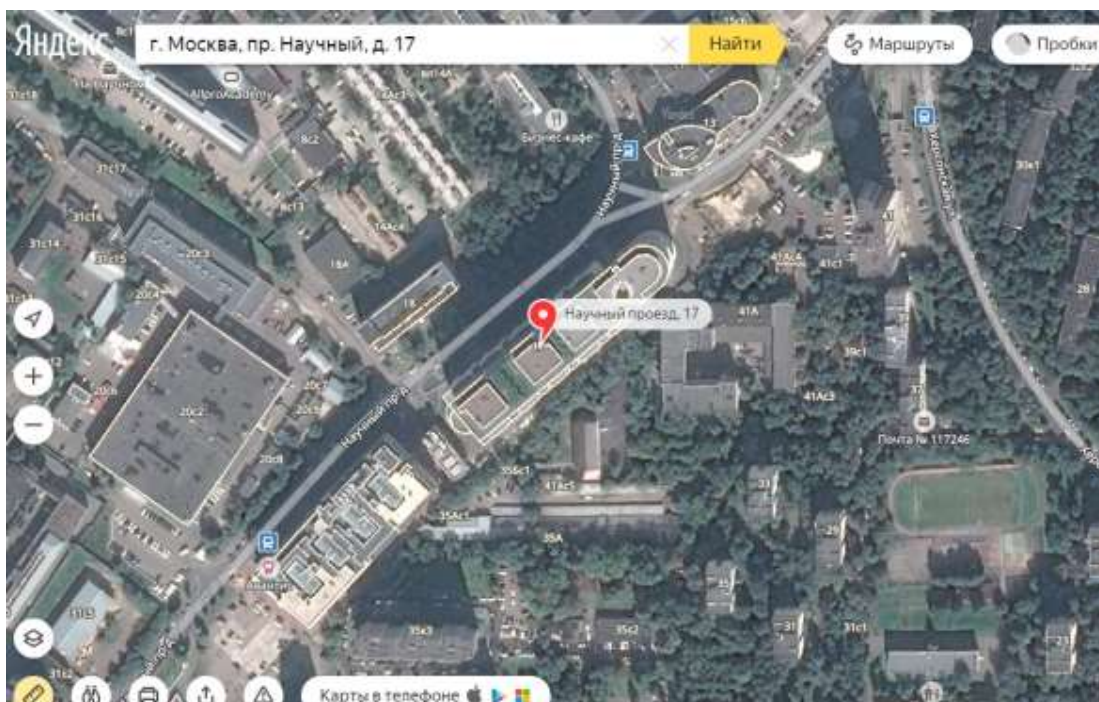


Рис. 3. Местоположение оцениваемого объекта (аэрокосмический снимок)



Оцениваемый объект представляет собой помещение на 4-м этаже бизнес-центра.

Таблица №13. Описание оцениваемого объекта

Параметр	Значение
Адрес местоположения	г. Москва, пр. Научный, д. 17
Общая площадь оцениваемого помещения, кв.м	168,9
Общая площадь здания, в котором расположено оцениваемое помещение, кв. м	89 253,0
Год окончания строительства	2013



Параметр	Значение
Кадастровый номер	77:06:0004009:4833
Этаж расположения оцениваемого помещения	4
Этажность здания, в котором расположено оцениваемое помещение	21 этаж + 4 подземных этажа
Основные конструктивные элементы здания, в котором расположено оцениваемое помещение	Фундаменты и перекрытия – железобетонные; стены и их наружная отделка – кирпичные, монолитные; перегородки – гипсокартон.
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Обеспеченность инженерными сетями	Электроснабжение, центральное теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, слаботочные системы
Собственник объекта	ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»

Описание здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а

Оцениваемый объект расположен в Восточном административном округе г. Москвы, на территории района Новогиреево.

Восточный административный округ (ВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне - 6%) территории города. Код ОКАТО — 45 263 000 000.

Численность населения округа составляет порядка 1,506 млн человек, однако плотность населения значительно ниже, чем в среднем по городу.

На территории округа расположены станции Сокольнической, Арбатско-Покровской и Калининско-Солнцевской линий метро, а также частично станция «Выхино».

Новогиреево — район в Восточном административном округе города Москвы и одноимённое внутригородское муниципальное образование.

Район Новогиреево занимает территорию в 445,29 га. Численность населения составляет порядка 97,3 тысяч человек.

Граница района Новогиреево проходит по:

оси полосы отвода Нижегородского направления МЖД, далее по западной границе домовладения № 10 по Кусковской ул., осям: Кусковской ул. и Коренной ул., по оси внутриквартального проезда между домовладениями № 40, к. 4 по Перовской ул. и № 19, к. 2 по Кусковской ул., оси внутриквартального проезда до домовладения № 23, к. 5 по Кусковской ул., границам между детскими садами и школой, домовладениями № 44, к. 2 и № 46, к. 2 по Перовской ул. и № 44, к. 1 и № 46, к. 1 по Перовской ул., по границе между территориями КНС и домовладения № 48 по Перовской ул., осям: Перовской ул. и 2-й Владимирской ул., Зелёного проспекта, бывшего 9-го проспекта, ул. Metallургов (исключая домовладение № 62 по ул. Metallургов), Напольного пр., бывшего 1-го проспект, Зелёного проспекта, Фрязевской ул., восточной границе домовладения № 6 по Фрязевской ул. до Нижегородского направления МЖД.

Таким образом, район Новогиреево граничит на юге по железной дороге с районом Вешняки, на востоке и севере — с районом Ивановское, на западе — с районом Перово.

Локальное расположение объекта

Оцениваемый объект расположен на второй линии домов Полимерной и Перовской улиц, ближайшие крупные магистрали – Вешняковская ул., Зеленый пр-т. Оцениваемый объект расположен на расстоянии порядка 7,5 км от ТТК и 4 км от МКАД. Расстояние от оцениваемого объекта до станции метрополитена «Перово» составляет порядка 1 км, до станции наземного общественного транспорта «Улица Новотетерки» - 100 м. Объектами ближайшего окружения являются объекты офисного, производственно-складского и торгового назначения, а также многоквартирные жилые дома.



Рис. 4. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Москвы

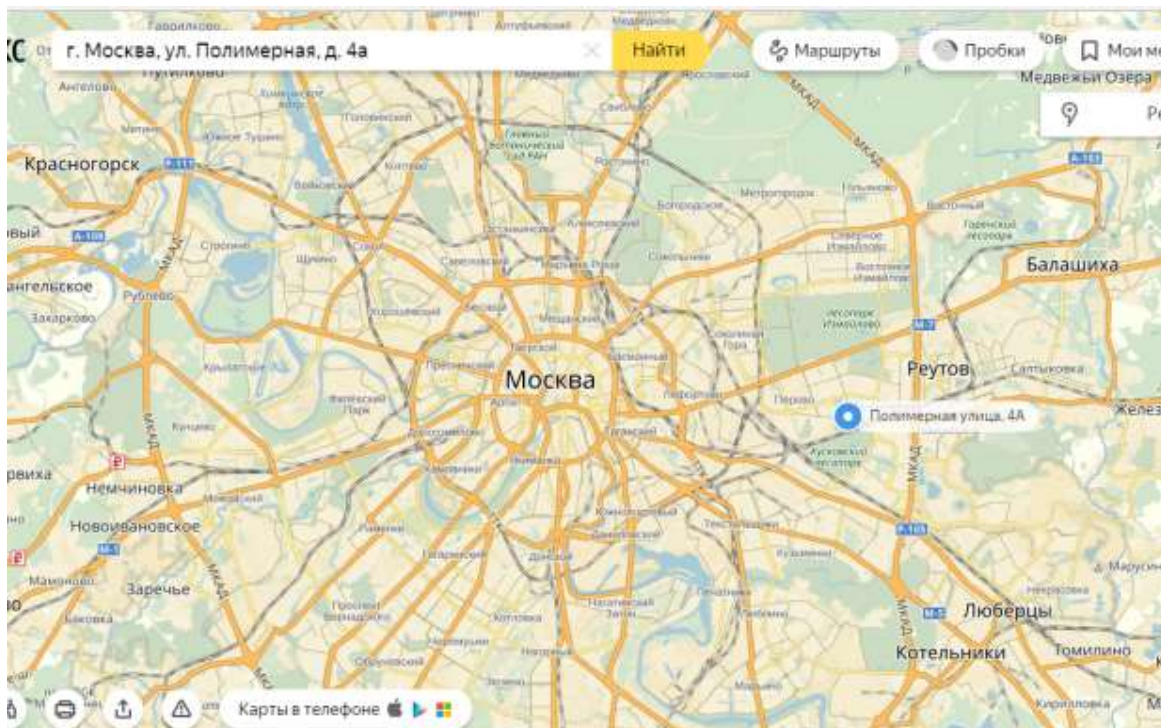


Рис. 5. Местоположение оцениваемого объекта

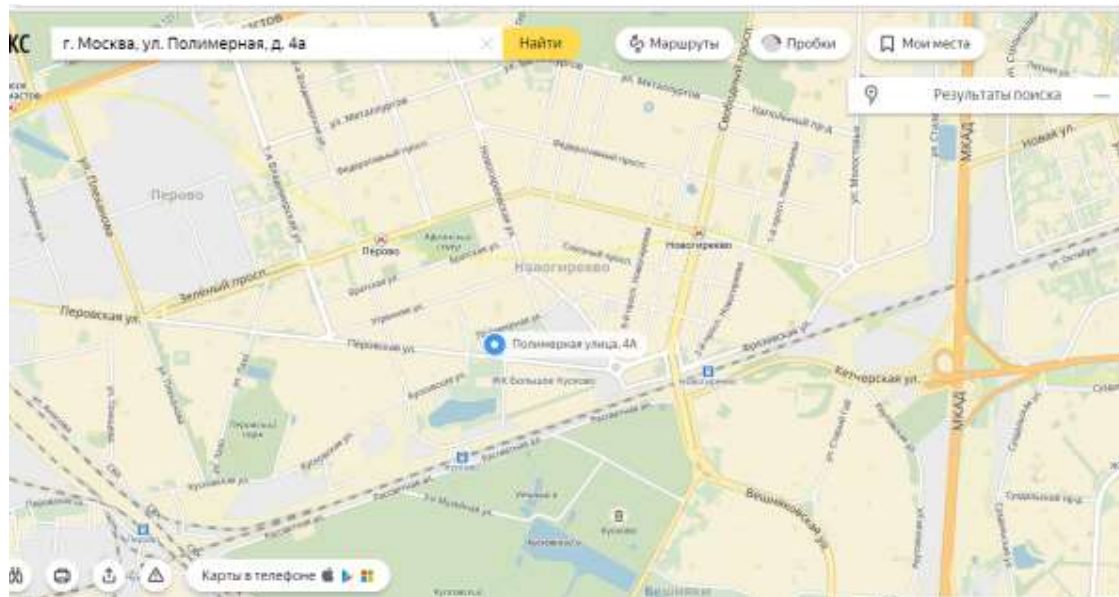




Рис. 6. Местоположение оцениваемого объекта (аэрокосмический снимок)



Оцениваемый объект представляет отдельно стоящее офисное здание.

Таблица №14. Описание оцениваемого объекта

Параметр	Значение
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а
Общая площадь оцениваемого здания, кв.м	1 524,9
Год окончания строительства	1987
Кадастровый номер	77:03:0006013:1107
Этажность оцениваемого здания	2 этажа + 1 подземный этаж
Основные конструктивные элементы здания, в котором расположено оцениваемое помещение	Фундаменты и перекрытия – железобетонные; стены и их наружная отделка – кирпичные, монолитные; перегородки – гипсокартон.
Класс конструктивной системы здания	КС-1
Обеспеченность инженерными сетями	Электроснабжение, центральное теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, слаботочные системы
Собственник объекта	ЗАО «Специализированное управление по ремонту и эксплуатации коллекторов и водостоков»



5.2. Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние оцениваемых объектов

Помещение, расположенное по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17



Фотография № 1.



Фотография № 2.



Фотография № 3.



Фотография № 4.



Фотография № 5.



Фотография № 6.



Фотография № 7.

Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а



Фотография № 8.



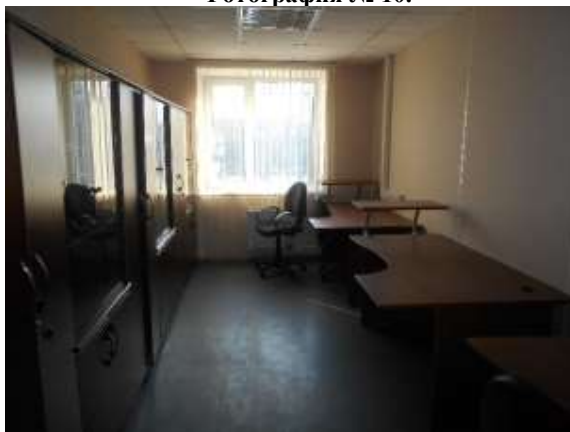
Фотография № 9.



Фотография № 10.



Фотография № 11.



Фотография № 12.



Фотография № 13.



Фотография № 14.



Фотография № 15.



Фотография № 16.

Объекты движимого имущества



Фотография № 1.



Фотография № 2.



Фотография № 3.



Фотография № 4.



Фотография № 5.



Фотография № 6.



Фотография № 7.



Фотография № 8.



Фотография № 9.



Фотография № 10.



Фотография № 11.



Фотография № 12.



Фотография № 13.



Фотография № 14.



Фотография № 15.



Фотография № 16.



Фотография № 17.



Фотография № 18.



Высоконапорный аппарат Посейдон ВНА-Б-500-17А



Фотография № 19.



Фотография № 20.

Генераторная установка ТЕСН 15000 ТЕ



Фотография № 21.



Фотография № 22.



Ключница S 780 Z двухстворч



Фотография № 23.



Фотография № 24.

Ключница S 940 Z двухстворч



Фотография № 25.



Фотография № 26.



Комплект 540BPR (вальный, 220в) (FAAC) (для комплекта ворот секционных из панелей DoorHan)



Фотография № 27.



Фотография № 28.

Комплект ворот секционных из панелей DoorHan



Фотография № 29.

Комплект мебели руководителя орех SENATOR



Фотография № 30.



Фотография № 31.



Фотография № 32.

Регулятор давления после себя ZSN-1-05 DN32Kv=12,5 №ZSN-1-032



Фотография № 33.



Фотография № 34.



Фотография № 35.



Сейф 407NP



Фотография № 36.



Фотография № 37.

Сейф взломостойкий ВМ Р-59



Фотография № 38.



Фотография № 39.



Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ



Фотография № 40.



Фотография № 41.



Фотография № 42.



Фотография № 43.



Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ(2)



Фотография № 44.



Фотография № 45.

Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ(3)



Фотография № 46.



Фотография № 47.



Сплит система GENERAL invertor ASHA09L



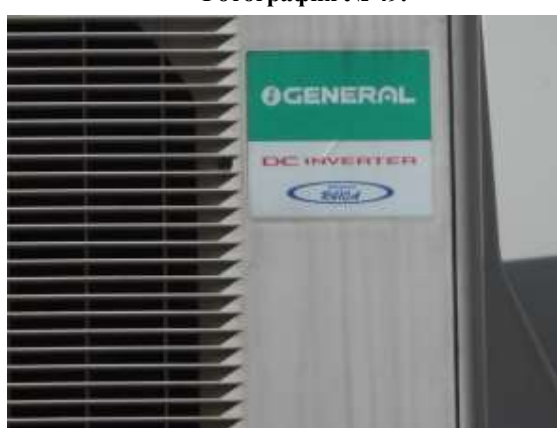
Фотография № 48.



Фотография № 49.



Фотография № 50.



Фотография № 51.



Узел учета тепловой энергии (тепловой пункт)



Фотография № 52.



Фотография № 53.



Фотография № 54.



Фотография № 55.



5.3. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Понятие наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование свободной земли или улучшенной собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа.

- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка в предположении отсутствия улучшений.
- Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с учетом существующих улучшений.

На основании проведенных исследований было выявлено, что финансово целесообразным и максимально продуктивным вариантом земельных участков является их использование для строительства офисных зданий. Максимально продуктивным вариантом использования рассматриваемого земельного участка является его использование для размещения и эксплуатации объектов торгово-офисного назначения, так как данный тип недвижимости пользуется наиболее высоким спросом в рассматриваемом районе.

Таким образом, на основании проведенных исследований и анализа было выявлено, что наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его использование в качестве участка для размещения офисного объекта.

Анализ земельных участков с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельных участков с существующими улучшениями, с учетом ограничений, накладываемых российским законодательством в отношении участков как условно свободных, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строений;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра объекта оценки было сделано заключение о хорошем состоянии рассматриваемых объектов. В данном случае снос расположенных на участках строений и их обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемые объекты недвижимости отвечают современным требованиям и не исчерпали свои конструктивные возможности.

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке земельных участков г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных вариантов использования оцениваемых объектов недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельных участков является их текущее использование, а именно использование для размещения объектов офисного назначения.

Оцениваемые объекты движимого имущества являются узкоспециализированными, соответственно единственно возможным вариантом их использования является текущее использование.



РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Макроэкономика²

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Расчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

² Источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2017070204/>



По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. – на начало 2016 года (13,1 % ВВП).



Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁶⁾	-9,0 ⁶⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43408	34030	36195 ⁸⁾	47054 ⁹⁾		36703 ⁹⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁴⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объём платных услуг населению	-3,0 ⁴⁾	-2,0 ⁴⁾	1,8 ⁴⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁴⁾	341,5 ⁴⁾	26,6 ⁴⁾	28,5		279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁴⁾	193,0 ⁴⁾	17,5 ⁴⁾	19,3		191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9		41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России



6.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

Классификация офисной недвижимости

Офисные здания класса А должны соответствовать 10 первым (обязательным) требованиям и минимум 6 следующим (не обязательным).

Офисные здания класса В должны соответствовать 13 требованиям (минимум 7 из которых должны быть в числе первых 10 обязательных требований).

Офисные здания класса С должны соответствовать 7 требованиям (минимум 5 из которых должны быть в числе первых 10 обязательных требований).

10 обязательных требований:

1. Месторасположение в центральном деловом районе (ЦДР) или в прилегающих к нему других районах, расположенных близко к транспортным развязкам.
2. Профессиональный менеджмент здания с прозрачной системой бухгалтерского учета и системой "открытой книги" для учета эксплуатационных расходов, их распределения и возмещения.
3. Отдельная, четко обозначенная входная группа с фойе в офисную часть здания.
4. Чистая высота этажа (от пола до подвесного потолка) в офисных помещениях — не менее 2,7 метра как минимум на 90% используемой площади.
5. Охраняемая парковка (исключая стихийную парковку на улице) в здании или на прилегающей территории из расчета не менее 1 машино-места на 100 кв. м арендуемой офисной площади.
6. Энергоснабжение из расчета по меньшей мере 50 Вт на 1 кв. м арендуемых площадей при полном освещении и подключенном оборудовании, обеспеченное электроснабжением по I категории либо при помощи дизель-генератора.
7. Система отопления, вентиляции и кондиционирования: по меньшей мере двухтрубная (1 контур) система с индивидуальной регулировкой температуры для каждого арендатора, обеспечивающая четырехкратный воздухообмен в час (с подачей свежего воздуха).
8. Открытая планировка площадей с сеткой колонн, обеспечивающая гибкость планировки.
9. Оптоволоконные цифровые телефонные линии, ISDN, интернет-услуги в здании.
10. Коэффициент помещений общего пользования, подлежащий оплате, — не более 12%.

Дополнительные требования:

1. Выход фасада здания на улицу (заметное фронтальное расположение).
2. Рациональное расстояние между окнами, при котором не менее 95% используемых площадей находятся в пределах 10 метров от источника естественного освещения (т. е. окон или атриума).
3. Минимальная площадь этажа — 500 кв. м.
4. Среднее расстояние между внешней стеной и внутренней границей используемых площадей не должно превышать 10 м.
5. Обеспечение подключения коммуникационных систем в любом месте благодаря фальшполам, коммуникационным каналам под полом или коробам по периметру помещений.
6. Среднее время ожидания лифта в часы пик — не дольше 30 секунд (с момента вызова).
7. Расположение вблизи станции метро или остановки троллейбуса.
8. Точка общественного питания для сотрудников внутри здания или наличие кафе/ресторана на близком расстоянии от здания.
9. Допустимая нагрузка на пол — 450 кг/кв. м.
10. Освещение офисных помещений — не менее 400 люкс на уровне рабочей поверхности.

На основании приведенной классификации офисных помещений, оцениваемые объекты относятся к классу В (нежилое помещение) и классу С (нежилое здание).

Общая ситуация, спрос и предложение

В VI квартале 2016 г. в сегменте офисной недвижимости было введено только 2 объекта, общая площадь каждого из которых не превышает 25 тыс. кв. м. Ожидаемые "гиганты" в ММДЦ "Москва-Сити" на момент написания отчета не введены, сроки реализации ряда проектов официально перенесены на 2017 г.

Компания "Галс-Девелопмент" завершила сделку по продаже около 60 тыс. кв. м офисных площадей в башне "IQ- Квартал" в ММДЦ "Москва-Сити". Инвестор пока пожелал остаться неизвестным.

ЗАО "УК "Динамо" закрыло сделку по продаже одного из своих офисных корпусов в рамках реализации проекта "ВТБ Арена парк". Предметом сделки стали здание общей площадью свыше 9 тыс. кв. м, а также 145 машиномест подземной парковки. Покупатель - "ТН-Капитал".

В декабре 2016 г. на крыше башни "ОКО" (на 86 этаже) в ММДЦ "Москва-Сити" открылся самый высокий в Европе каток – каток "BMW каток 354". Его площадь составляет 450 кв. м.



ГК "Гео Девелопмент" приступила к реализации проекта "Большое Покровское" в 18 км от МКАД по Киевскому ш., рядом с аэропортом Внуково. По проекту на 38 га появится бизнес-кластер, объединяющий компании в сферах торговли, медицины, бытового обслуживания, культуры и сервиса. Строительство инфраструктуры для 10 Га, входящих в первую очередь проекта, начнется в марте 2017 г.

Москомэкспертиза согласовала проект БЦ площадью 18,6 тыс. кв. м в Костомаровском пер. (ЦАО).

Объем ввода в VI квартале 2016 г. составил 44,5 тыс. кв. м (GLA) или порядка 63 тыс. кв. м (GBA), что более чем в 3 раза ниже показателей предыдущего квартала и почти в 5 раз ниже результатов аналогичного периода 2015 г. Весь введенный объем относится к сегменту В+.

За 2016 г. в целом объем ввода на рынке офисной недвижимости г. Москвы составил около 300 тыс. кв. м (GLA). Это в 2,2 раза меньше, чем в 2015 г., а также рекордно низкий показатель за все время мониторинга (за последние 10 лет).

Почти все введенные площади относятся к классу В+ (96%). 75% площадей пришлось на объекты, расположенные за пределами ТТК. Лидерами по объемам ввода стали ЮАО и САО (28% и 21% от общего объема ввода соответственно).

На конец VI квартала 2016 г. средний уровень вакансии в классах А, В+, В составил 17,9%, снизившись относительно предыдущего отчетного периода на 7,5% или 1,5 п. п.

Снижение отмечено по всем классам – как внутри ТТК, так и за его пределами. Исключение – небольшой рост вакансии в классе В+ за пределами ТТК.

Вакансия в классе А снизилась до 22,6%; в классе В+ - до 16,3%; в классе В – до 10,0%; в классе С - до 9,2%.

Средний показатель для классов В+/В составляет 14,5% (-3,9% или 0,6 п. п. к III кварталу 2016 г.).

В классах А, В+ и В наиболее востребованными на конец 2016 г. являются объекты, расположенные внутри ТТК. В большей степени разница по заполняемости по параметру расположения "ТТК / вне ТТК" заметна в высококлассном сегменте (А и В+). Средний уровень внутри ТТК в 1,6 раз ниже, чем за его пределами.

Средние значения уровня вакансии в разрезе расположения ЦДР/ТТК/вне ТТК - без учета классов, составляют: в пределах ЦДР – 15,6%; вне ЦДР, но внутри ТТК – 14,7%; за пределами ТТК – 20,6% (для сегментов А, В+, В).

В VI квартале 2016 г. отмечается снижение средних арендных ставок в высококлассном сегменте (А и В+) на 6% относительно III квартала 2016 г. Динамика обусловлена преимущественно объектами, расположенными за пределами ЦДР, но в границах ТТК. В классах В и С, несмотря на изменения границ ценового диапазона, средние показатели зафиксировались на уровне предыдущего квартала.

На конец отчетного периода средние ставки в рублях (без учета НДС и эксплуатационных расходов) составляют: для класса А – 1 890 руб./кв. м/мес.; для класса В+ - 1 330 руб./кв. м/мес.; для класса В – 1 060 руб./кв. м/мес. и для класса С – 910 руб./кв. м/мес. Средневзвешенная ставка для сегмента В (В+ и В) составила 1 230 руб./кв. м/мес.

Таблица №15. Примеры объектов, введенных в VI квартале 2016 г.

Название	Адрес	Округ	Класс	GBA тыс. кв. м	GLA тыс. кв. м
Гостинично-деловой комплекс Б. Пионерская ул.	г. Москва, ул. Б. Пионерская, вл. 1/17, стр. 1, 2, 3	ЦАО	В+	23,9	18,8
One Zhukov	г. Москва, проезд Маршала Жукова, д. 1	СЗАО	В+	22,6	19,5

Источник: *Nai Besar*

Таблица №16. Примеры крупных сделок по аренде в VI квартале 2016 г.

Название	Арендованная площадь (кв. м)	Класс	Округ	Арендатор
Парк Победы	4 400	В+	ЗАО	ГК 36,6
Голден Гейт	1 200	А	ЦАО	Cotton Club
Riverdale	1 000	В+	ЮАО	ВМК

Источник: *Nai Besar*



Таблица №17. Свод основных показателей рынка по итогам 2016 г.

Свод основных показателей рынка	А	В+	В	С
Общий объем офисных площадей по итогам VI квартала 2016 г., GLA	15 898 тыс. кв. м Из них: 14 671 тыс. кв. м – классы А, В+, В, 1 227 тыс. кв. м – класс С			
Динамика объема по сравнению с VI кварталом 2016 г.	+0,3%			
Объем по классам, GLA	4 550 тыс. кв. м	7 387 тыс. кв. м	2 734 тыс. кв. м	1 227 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию в VI квартале 2016 г., GLA	44,5 тыс. кв. м			
Введено по классам, в VI квартале 2016 г., GLA	0 тыс. кв. м	44,5 тыс. кв. м	0	0
Динамика ввода по сравнению с VI кварталом 2016 г.	-100%	-71%	0%	0%
Доля вакантных площадей на конец VI квартала 2016 г.	22,6	16,3	10,0	9,2
Динамика вакантных площадей по сравнению с III кварталом 2016 г.	-10,9% (-2,8 п. п.)	-2,6% (-0,4 п. п.)	-7,7% (-0,8 п. п.)	-2,9% (-0,3 п. п.)
Арендные ставки на конец VI квартала 2016 г. без учета НДС и эксплуатационных расходов (руб./кв. м/мес.)	1 890	1 330	1 060	910
Динамика арендных ставок по сравнению с III кварталом 2016 г., руб.	-6,0%	-6,3%	0%	0%
Средний уровень обеспеченности (GLA) на 1 000 чел.	1 327 кв. м (с учетом класса С)			
Обеспеченность офисными площадями (GLA) на 1 000 чел	380 кв. м	617 кв. м	228 кв. м	102 кв. м
Динамика обеспеченности по сравнению с III кварталом 2016 г.	0%	0,6%	0%	0%

Источник: *Nai Besar*

По состоянию на дату оценки цена предложения офисных объектов класса «В» в ЮЗАО г. Москвы составляет 150 000 – 200 000 руб./кв. м с учетом НДС, арендная ставка – 15 000 – 18 000 руб./кв. м в год с учетом НДС.

По состоянию на дату оценки цена предложения офисных объектов класса «С» в ВАО г. Москвы составляет 80 000 – 120 000 руб./кв. м с учетом НДС, арендная ставка – 11 000 – 15 000 руб./кв. м в год с учетом НДС.



РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ ПОЛОЖЕНИЙ ОЦЕНКИ

7.1. Основные определения и понятия³

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Цель оценки - определение стоимости объектов оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Ликвидационная стоимость – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

³ Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2)



7.2. Последовательность определения стоимости Объектов оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие последовательные этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
5. Составление отчета об оценке.

7.3. Характеристика подходов к оценке

Подходы к оценке описаны в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.3.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний⁴.

Характеристика основных понятий затратного подхода

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ — потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустрашимым.

Функциональное устаревание — потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. О функциональном устаревании свидетельствуют избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустрашимым, иногда также называется техническим устареванием.

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу (окружающей средой или местоположением). Оно считается неустрашимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны.

Совокупный износ — общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки⁵.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению), как свободного в предположении его наиболее эффективного использования и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет стоимости здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

⁴ ФСО № 1, п. 18

⁵ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО». Оценка Машин и Оборудования, п. 4.4.3, http://smao.ru/ru/documents/standart/article_901.html.



$$\text{СЗП} = \text{ЗЗ (ЗВ)} + \text{ПП} - \text{СИ} + \text{Сзем.уч.},$$

где:

СЗП — стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непроизводственного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.⁶);

СИ — совокупный износ;

Сзем. уч. — стоимость земельного участка, относящегося к оцениваемому зданию (сооружению).

Методы определения затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества

К основным методам расчета затрат на замещение (воспроизводство) недвижимого имущества относятся⁷:

- метод сравнительной единицы (далее по тексту и в расчетных таблицах — МСЕ); в рамках настоящего Отчета разновидностью данного метода может являться метод расчета стоимости по укрупненным показателям базисной стоимости по видам работ (далее по тексту и в расчетных таблицах — УПБС ВР);
- модульный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод долгосрочной индексации балансовой стоимости.

Методы определения прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект⁸.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Методы определения физического износа недвижимого имущества

К основным методам определения физического износа недвижимого имущества, описанным в оценочной литературе, относятся:

- нормативный метод⁹;
- стоимостной метод¹⁰;
- метод срока жизни¹¹;
- метод эффективного возраста¹²;
- экспертный метод (метод экспертизы состояния).

Методы определения функционального износа недвижимого имущества

К составляющим функционального износа (устаревания) объекта недвижимости относят:

- устранимое функциональное устаревание;
- неустраняемое функциональное устаревание.

Методы определения устранимого функционального устаревания¹³:

- метод суммирования затрат на устранение;

⁶ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 288, 289.

⁷ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 198—208.

⁸ Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости». — СПб: «Издательство СПбГТУ», 1997. С. 151.

⁹ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 211.

¹⁰ Оценка недвижимости/Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 212.

¹¹ Там же. С. 212.

¹² Там же. С. 212.

¹³ Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 215.



- недостатков, требующих добавления элементов;
- недостатков, требующих замены или модернизации элементов;
- сверхулучшений.

Примечание. В учебнике по оценке недвижимости данный метод описан как последовательность и характеристика действий по определению величины показателя. Также метод (в различных вариантах наименования и описания) представлен в других оценочных изданиях¹⁴.

Методы определения неустраимого функционального устаревания¹⁵:

- капитализация потерь в арендной плате;
- капитализация избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Примечание. Также данные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁶.

Методы определения внешнего (экономического) износа недвижимого имущества

Основными методами определения величины внешнего (экономического) износа недвижимого имущества являются¹⁷:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод сравнительных продаж (парных продаж);
- метод срока экономической жизни.

Примечание. Также указанные методы (в различных вариантах наименования и описания) представлены в других оценочных изданиях¹⁸. При этом в данных изданиях метод срока экономической жизни не приводится.

Методы определения стоимости земельного участка

При наличии развитого (активного) рынка земельных участков применяются подходы и методы оценки земельных участков, закрепленные в документах Минимущества РФ, а именно:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р);
- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков» (утверждены распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №1102-р).

В соответствии с указанными методическими рекомендациями, при оценке рыночной стоимости права собственности (аренды) земельных участков используются указанные ниже подходы.

Сравнительный подход, реализуется следующими методами:

- метод сравнения продаж (применяется для оценки права собственности как застроенных, так и незастроенных земельных участков);
- метод выделения (применяется для оценки застроенных земельных участков);
- метод распределения (применяется для оценки застроенных земельных участков).

Доходный подход, реализуемый следующими методами:

¹⁴ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 87—91; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: «Дело», 1998. — 384 с. — стр. 287; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 10.

¹⁵ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 217.

¹⁶ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 91; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 11.

¹⁷ Метод описан: Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: «Финансы и статистика», 2008. — 560 с.: ил. С. 218.

¹⁸ Например, в следующих изданиях: Ценообразование в строительстве: Александров В. Г. — СПб: «Питер». 2001. — 352 с.: ил. (Серия «Ключевые вопросы»). С. 96; Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 384 с. С. 294; Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006. — 448 с. (Серия «Экономика и управления»). С. 12.



- метод капитализации дохода (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка);
- метод остатка (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход);
- метод предполагаемого использования (применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков; условие применения метода — возможность использования земельного участка способом, приносящим доход).

Элементы затратного подхода в части расчета затрат на замещение (воспроизводство) улучшений земельного участка используются в **методе остатка** и **методе выделения**.

В условиях неразвитого (пассивного) рынка земельных участков в практике российской оценки применяется так называемый **нормативный метод**¹⁹ определения стоимости земли.

7.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами²⁰.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы²¹:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену²².

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объектов оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объектов оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объектов оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

¹⁹ «Экономика недвижимости. Конспект лекций», С. В. Гриненко, Таганрог, Изд-во ТРТУ, 2004.

²⁰ ФСО № 1, п. 12

²¹ Оценка недвижимости/ Под ред. М. А. Федотовой. — М.: «Финансы и статистика», 2008. С. 171—181.

²² Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009. С. 212.



Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м. общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов²³.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объектов оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок)

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

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

$C_{\text{ед. ср.}}$ — стоимость объекта-аналога;

$C_{\text{ед. ср. до}}$ — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

²³ Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «СМАОс».



$$C_{\text{ед. ср.}} = C_{\text{ед. ср. до}} + П_{\text{ст}},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

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

Под *парной продажей* подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

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

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования²⁴.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

7.3.3. Доходный подход

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки²⁵.

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется следующими методами:

²⁴ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1). П. 22в.

²⁵ ФСО № 1, п. 15



- метод прямой капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- методы, использующие другие формализованные модели.

Метод прямой капитализации доходов

Метод прямой капитализации дохода предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

$$C = \text{ЧОД} / K$$

где:

C — стоимость, определенная методом прямой капитализации дохода;

ЧОД — чистый операционный доход;

K — коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если²⁶:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Коэффициент (ставка) капитализации — любой делитель (обычно выражаемый в процентах), который используется для конверсии дохода в капитальную стоимость.

Алгоритм расчета рыночной стоимости объекта методом прямой капитализации:

- определение чистого операционного дохода;
 - определение потенциального валового дохода
 - определение действительного валового дохода
 - определение величины операционных расходов
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$C = \sum_{i=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0,5}} + TV$$

где:

C — стоимость, определенная методом дисконтирования денежных потоков;

CF — денежный поток периода n;

n — период;

i — ставка дисконтирования денежного потока периода n;

TV — текущая стоимость постпрогнозного периода.

Исполнитель определяет ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования²⁷.

²⁶ Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, — М.: "Финансы и статистика", 2007. С. 121.

²⁷ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)". П. 21в.



Определение рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания; прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;
- определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объекты оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Для определения ставки дисконтирования (капитализации), как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных (экстракции);
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.



7.4. Выбор подходов к оценке

Недвижимое имущество

Проведенный анализ использования различных подходов при проведении оценки позволил Оценщику прийти к выводу, что в рамках настоящей оценки возможными из подходов, обязательными к применению в рамках ФСО №1, являются сравнительный и доходный подходы.

Согласно п. 24 ФСО №1 "Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов".

Также в соответствии с п. 8 ФСО №3 "Требования к отчету об оценке" в качестве итоговой величины стоимости может быть признан результат одного из подходов²⁸.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом информации, которой владел Оценщик, было принято решение об использовании двух подходов к расчету стоимости оцениваемых объектов — сравнительного и доходного. Ниже представлено обоснование применения используемого подхода. Также представлено обоснование применения используемого метода в рамках выбранного подхода к оценке.

Сравнительный и доходный подходы применяется, т. к. при проведении оценки Оценщику доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах предложений и характеристиках объектов-аналогов²⁹, что подтверждается ссылками на источники информации.

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж, в рамках доходного подхода — метод прямой капитализации.

Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода связано с тем, что он опирается на рыночную информацию и отличается достоверностью получаемых результатов, так как подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

Применение метода прямой капитализации в рамках доходного подхода связано с тем, что по оцениваемым объектам прогнозируется стабильный уровень доходов и расходов.

Объекты движимого имущества

Рыночная стоимость части оцениваемых объектов определялась с применением сравнительного подхода, так как на момент оценки аналогичные объекты не производятся, единственным подходом, с применением которого возможен расчет данных объектов, является сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применялся метод прямого сравнения с аналогичным объектом вторичного рынка (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия).

По остальным объектам применялся затратный подход, так как именно он позволяет с высокой степенью точности определить величину рыночной стоимости объектов движимого имущества. В рамках затратного подхода применялся метод сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка³⁰ (в расчетных таблицах – МСИАО).

Часть оцениваемых объектов движимого имущества были изготовлены по индивидуальным характеристикам, стоимость данных объектов была принята равной балансовой стоимости, так как она соответствует рыночным данным.

Дебиторская задолженность

В рамках настоящего отчета величина рыночной стоимости дебиторской задолженности определялась с применением доходного подхода, так как именно данный подход позволяет определить рыночную стоимость дебиторской задолженности. В рамках доходного подхода применялся метод дисконтирования.

²⁸ Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", п. 8, пп. К.

²⁹ Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (ФСО №1), п. 13.

³⁰ Данный метод в такой формулировке описан в источнике "Оценка для целей залога"/Под ред. М.А.Федотовой, В.Ю.Рослова, О.Н.Щербакова, А.И.Мышанова. – М.: Финансы и статистика, 2008, стр. 146, 225, 226.



РАЗДЕЛ 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

8.1. Расчет рыночной стоимости движимого имущества

Как указано в разделе 7.4, в рамках настоящего отчета рыночная стоимость части движимого имущества, относящегося к основным средствам, определялась с применением затратного подхода. Расчет рыночной стоимости производился с применением метода сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка.

В качестве затрат на замещение (воспроизводство) движимого имущества на дату оценки в рамках данного метода принимается стоимость приобретения идентичного или аналогичного объекта на первичном рынке.

В рамках настоящего Отчета величина затрат на замещение была принята равной цене предложения аналогичных объектов.

Определение совокупного износа

Физический износ — износ, связанный с физическим устареванием объекта. Износ может быть либо устранимым, либо неустрашимым. Неустрашимым он считается, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. Устранимый износ предполагает, что затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость. Любой недостаток можно исправить, но если при этом затраты превосходят потенциальные выгоды, он считается неустрашимым.

В рамках настоящего Отчета величина физического износа оцениваемых объектов определялась с применением шкалы экспертных оценок, основанной на информации о техническом состоянии оцениваемых объектов, а также необходимости проведения ремонтных работ (данная информация была предоставлена Заказчиком).

Таблица экспертных оценок приведена ниже.

Таблица №18. Таблица экспертных оценок для определения физического износа

Характеристика физического состояния	Шифр состояния	Диапазон значений износа, %	Минимальное значение диапазона, %	Максимальное значение диапазона, %	Среднее значение диапазона, %
Новые, практически не эксплуатировавшиеся объект в отличном состоянии	A	0-5	0,0%	5,0%	2,5%
Новые или полностью отремонтированные (реконструированные) объект, бывшие в эксплуатации. В отличном состоянии	B	5-20	5,0%	20,0%	12,5%
Бывшие в эксплуатации объект, находящиеся в хорошем состоянии или законсервированные объекты. Имеющиеся дефекты или неисправности устраняются в рамках текущего ремонта и/или ППР (планово-предупредительного ремонта).	C	20-40	20,0%	40,0%	30,0%
Бывшие в эксплуатации, находящиеся в удовлетворительном состоянии, пригодные для эксплуатации объект, требующие ремонта или замены неосновных узлов, элементов.	D	40-60	40,0%	60,0%	50%



Характеристика физического состояния	Шифр состояния	Диапазон значений износа, %	Минимальное значение диапазона, %	Максимальное значение диапазона, %	Среднее значение диапазона, %
Бывшие в эксплуатации объект, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующие значительно ремонта или замены основных узлов, элементов.	E	60-80	60,0%	80,0%	70,0%
Объект, требующие капитального ремонта для дальнейшей эксплуатации	F	80-98	80,0%	98,0%	89,0%
Объект, в отношении которых нет разумных перспектив по продаже, кроме как по стоимости материалов	G	98-100	98,0%	100,0%	99,0%

Внешнее или экономическое устаревание, возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки. Экономическое устаревание вызывается факторами, внешними по отношению к собственности. Такими факторами могут быть государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр. Экономическое устаревание в данном случае может выражаться, например, в возрастающей конкуренции на соответствующем секторе рынка или снижении спроса или повышении предложения на данный вид движимого имущества.

Функциональное устаревание проявляется при несоответствии параметров объекта современным требованиям. Функциональное устаревание означает, что что-то в оцениваемом объекте не соответствует духу времени. Причиной может быть недостаток или избыток. Оцениваемый объект может по-прежнему прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Функциональное устаревание включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

У оцениваемых объектов отсутствуют признаки внешнего и функционального устаревания. На основании вышеизложенного величина внешнего и функционального устаревания была принята равной 0%.

Величина совокупного износа определяется по формуле:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Иф}) * (1 - \text{Ив}) * (1 - \text{Ифунк}),$$

где:

Исов – величина совокупного износа, %;

Иф – величина физического износа, %;

Ив – величина внешнего устаревания, %;

Ифунк – величина функционального устаревания, %.

Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$\text{Сзп} = (\text{ЗЗ (ЗВ)} - \text{СИ}),$$

где:

Сзп – стоимость оцениваемого объекта, определенная в рамках затратного подхода;

ЗЗ (ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);

СИ – совокупный износ оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества приведен в таблице ниже.



Таблица №19. Расчет рыночной стоимости части оцениваемого движимого имущества с применением затратного подхода

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер	Количество	Цена предложения объекта-аналога, руб. с учетом НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	Физический износ	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Регулятор давления "" после себя"" ZSN-1-05 DN32K=12,5 №ZSN-1-032	CP0000477	1	72 447	http://www.greentec.ru/price.html?catalog_id=468&page=shop.browse http://st-m.ru/catalog/gtuzouye/bortouy_avt_omobil_na_baze_ford_transit/ http://www.satemet.ru/publised/SC/html/scripts/en/product/2093/ http://oolbrofi.ru/p50784733-roselidn-yla-500.html http://www.kg.ru/cond/Fujitsu_General_ASHA09LKC.html?market=2	72 447	20%	57 958
3	Генераторная установка ТЕСН 15000 ТЕ	CP0000270	1	213 266	http://st-m.ru/catalog/gtuzouye/bortouy_avt_omobil_na_baze_ford_transit/ http://www.satemet.ru/publised/SC/html/scripts/en/product/2093/ http://oolbrofi.ru/p50784733-roselidn-yla-500.html http://www.kg.ru/cond/Fujitsu_General_ASHA09LKC.html?market=2	213 266	20%	170 613
5	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000472	1	1 430 000	http://st-m.ru/catalog/gtuzouye/bortouy_avt_omobil_na_baze_ford_transit/ http://www.satemet.ru/publised/SC/html/scripts/en/product/2093/ http://oolbrofi.ru/p50784733-roselidn-yla-500.html http://www.kg.ru/cond/Fujitsu_General_ASHA09LKC.html?market=2	1 430 000	20%	1 144 000
6	Ключница S 940 Z двухстворч.	CP0000362	1	29 000	http://www.satemet.ru/publised/SC/html/scripts/en/product/2093/ http://oolbrofi.ru/p50784733-roselidn-yla-500.html http://www.kg.ru/cond/Fujitsu_General_ASHA09LKC.html?market=2	29 000	20%	23 200
10	Высоконапорный аппарат Посейдон ВНА-Б-500-17А	CP0000446	1	423 108	http://oolbrofi.ru/p50784733-roselidn-yla-500.html http://www.kg.ru/cond/Fujitsu_General_ASHA09LKC.html?market=2	423 108	20%	338 486
13	Сплит система GENERAL Invetor ASHA09L	CP0000399	1	42 924	http://www.kg.ru/cond/Fujitsu_General_ASHA09LKC.html?market=2	42 924	20%	34 339



№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер	Количество	Цена предложения объекта-аналога, руб. с учетом НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	Физический износ	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС
15	Сейф взломостойкий VM P-59	000000116	1	33 290	https://safe-video.ru/Seyf--Ripost-R-59-OSP-59-1313t.html?utm_source=yandex-market&utm_medium=erc&utm_term=1313&ymclid=884550543536157823900001	33 290	20%	26 632
16	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (Тип ТС: Специальный)	CP0000426	1	19 615 000	http://www.dkt.ru/?page=pr	19 615 000	20%	15 692 000
17	Ключница S 780 Z двухстворч.	CP0000405	1	27 000	http://www.safemet.ru/product/2091/?from=ya	27 000	20%	21 600
20	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (Тип ТС: Специальный)	CP0000435	1	19 615 000	http://www.dkt.ru/?page=pr	19 615 000	20%	15 692 000
21	Переплетная система Unibind XU-238	CP0000382	1	58 156	http://1-office.ru/catalog/208781/	58 156	20%	46 525
23	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000474	1	1 430 000	http://st-m.ru/catalog/gruzovye/bortovyy_avtomobil_na_baze_ford_transit/	1 430 000	20%	1 144 000
24	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	000000347	1	28 722	http://www.safemag.ru/vaiberg-ask-67t-el/	28 722	20%	22 978
25	Сейф 407NP	000000188	1	35 449	http://vip-safe.ru/products/407-np-stark-vsstaivaemu-sejfn_orenstat=bWfya2V0LnlhbmRleS5ydTtdGFyaуA0MDcегTlAgU3Rhemsg0LlRgdGCOYDQsNC40LlQsNC10LzRi9CSINGB0LXQuddGE03B21Td0TlрrkVrdWVtU000ddрwskE7&frommarket=https%3A//market.yandex.ru/search%3Fclid%3D545%26svdirect%3D0%26text%3D407np&ymclid=884547170093945258300001	35 449	20%	28 359



№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Номер	Количество	Цена предложения объекта, руб. с учетом НДС	Источник информации	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС	Физический износ	Скорректированная стоимость, руб. с учетом НДС
26	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	000000434	1	28 722	http://www.safemag.ru/valberg-ask-67t-el/	28 722	20%	22 978
27	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	000000435	1	28 722	http://www.safemag.ru/valberg-ask-67t-el/	28 722	20%	22 978

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»



8.2. Расчет рыночной части оцениваемого движимого имущества

Как указано в разделе 7.4, в рамках настоящего отчета рыночная стоимость части движимого имущества, относящегося к основным средствам, была принята равной их балансовой стоимости. Рыночная стоимость данных объектов приведена ниже.

Таблица №20. Рыночная стоимость части основных средств

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
7	Комплект ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн	114 975,28	135 671
11	Комплект 540BPR (вальный, 220в) (ФААС) (для комплекта ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн)	21 411,34	25 265
14	Узел учета тепловой энергии (тепловой пункт)	1 577 195,79	1 861 091
19	Комплект мебели руководителя орех "SENATOR"	47 989,27	56 627

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

8.3. Итоговые выводы по рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода

Таким образом, рыночная стоимость части оцениваемого имущества, определенная с применением затратного подхода, составляет **36 567 301 руб. с учетом НДС**.

Таблица №21. Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках затратного подхода

Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Регулятор давления ""после себя""ZSN-1-05 DN32Kv=12,5 №ZSN-1-032	57 958
Генераторная установка TECH 15000 TE	170 613
Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	1 144 000
Ключница S 940 Z двухстворч.	23 200
Комплект ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн	135 671
Высоконапорный аппарат Посейдон ВНА-Б-500-17А	338 486
Комплект 540BPR (вальный, 220в) (ФААС) (для комплекта ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн)	25 265
Сплит система GENERAL inverter ASHA09L	34 339
Узел учета тепловой энергии (тепловой пункт)	1 861 091
Сейф взломостойкий BM P-59	26 632
Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	15 692 000
Ключница S 780 Z двухстворч.	21 600
Комплект мебели руководителя орех "SENATOR"	56 627
Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	15 692 000
Переплетная система Unibind XU-238	46 525
Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	1 144 000
Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	22 978
Сейф 407NP	28 359
Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	22 978
Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	22 978
Итого	36 567 301

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»



РАЗДЕЛ 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках доходного подхода

Основными методами при применении доходного подхода являются метод прямой капитализации дохода и метод дисконтирования денежного потока. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов. Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- приведение будущих денежных потоков в текущую стоимость.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании выражения:

$$V = \frac{NOI}{K},$$

где:

NOI – чистый операционный доход;

K – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости объекта недвижимого имущества на основе доходного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от коммерческого использования улучшений земельного участка (за год);
- расчет коэффициента капитализации для единого объекта недвижимого имущества (земельного участка с улучшениями);
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость в соответствии с вышеприведенной формулой, и определение рыночной стоимости оцениваемого актива.

Наиболее вероятным и прогнозируемым видом коммерческого использования оцениваемого объекта капитального строительства является аренда (сдача в аренду).

Для расчета рыночной стоимости в рамках подхода необходимо определить размер арендопригодной площади. В состав данной площади входят помещения, которые возможно сдать потенциальному арендатору и которые, соответственно, будут приносить доход.

Арендопригодная площадь помещения, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17, была принята равной его общей площади, так как оцениваемый объект представляет собой офисный блок, все помещения объекта являются арендопригодными, а также оцениваемый объект имеет сравнительно не большую площадь.

Арендопригодная площадь оцениваемого здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, определялась в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости», Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л.А. (стр. 212).

Таблица 67

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение арендопригодной площади к общей площади объекта	0,78	0,69	0,88



Исходя из планировочных решений оцениваемого объекта, в рамках настоящего отчета принимался максимальный коэффициент, учитывающий долю арендопригодной площади, равный 0,88. Таким образом величина совокупной арендопригодной площади оцениваемых объектов составила 1 341,91 (1 524,9 * 0,88) кв. м.

Для определения рыночных арендных ставок Оценщик проанализировал рыночные предложения по сдаче в аренду площадей офисного назначения.

Расчет величины рыночно обоснованной арендной ставки

В результате анализа рыночной стоимости арендных ставок был произведен отбор сопоставимых объектов, которые достаточно показательны для определения рыночной арендной ставки.

Таблица №22. Описание объектов-аналогов для определения арендной ставки объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а	г. Москва, Зеленый пр-т, д. 3/10, стр. 15	г. Москва, ул. Плеханова, д. 15А	г. Москва, Зеленый пр-т, д. 20
Район расположения, Метро, Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Перово, между ТТК и МКАД	Перово, между ТТК и МКАД	Шоссе Энтузиастов, между ТТК и МКАД	Перово, между ТТК и МКАД
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	1 341,91	50	1618	100 - 248
Арендная ставка с НДС с учетом операционных расходов, руб./м ² /год	—	11 000	12 000	14 000
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/154503566/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/151749004/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/150458168/
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №23. Описание объектов-аналогов для определения арендной ставки объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, пр. Научный, д. 17	г. Москва, Научный пр., д. 19	г. Москва, Научный пр., д. 17	г. Москва, Научный пр., д. 19
Район расположения, Метро, Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	168,90	70 - 98	126	140,3
Арендная ставка с НДС с учетом операционных расходов, руб./м ² /год	—	16 404	15 700	16 500



Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/154993963/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/150682359/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/154537226/
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Оценщиком при проведении расчетов учтены корректировки по следующим элементам сравнения:

Передаваемые права

Оцениваемый объект и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру (передаются на праве аренды). Корректировка на передаваемые права не применялась.

Условия финансирования

Информация, используемая в расчетах, является рыночной, поэтому корректировка не применялась.

Особые условия

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

Дата предложения

Отобранные объекты-аналоги являются предложениями, актуальными (близкими по дате предложения) к дате оценки Объекта оценки. Корректировки не требуются.

Уторгование

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2016 г., стр. 17.

Поскольку оцениваемые объекты имеют офисное назначение, в расчетах принималось значение корректировки на торг для объектов офисного назначения.

Величина корректировки на торг для доходного подхода принята равной минимальному значению, равному 8% (или 0,92), так как в процессе анализа рынка недвижимости было выявлено, что при сдаче в аренду аналогичных объектов применяется минимальная скидка на уторгование.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

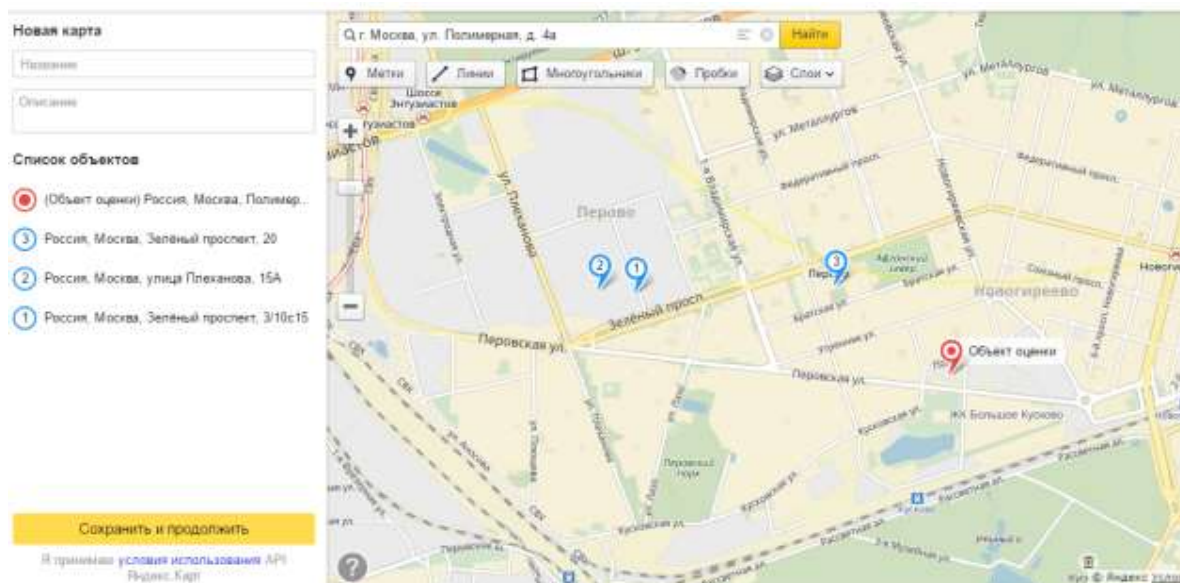
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)



Местоположение

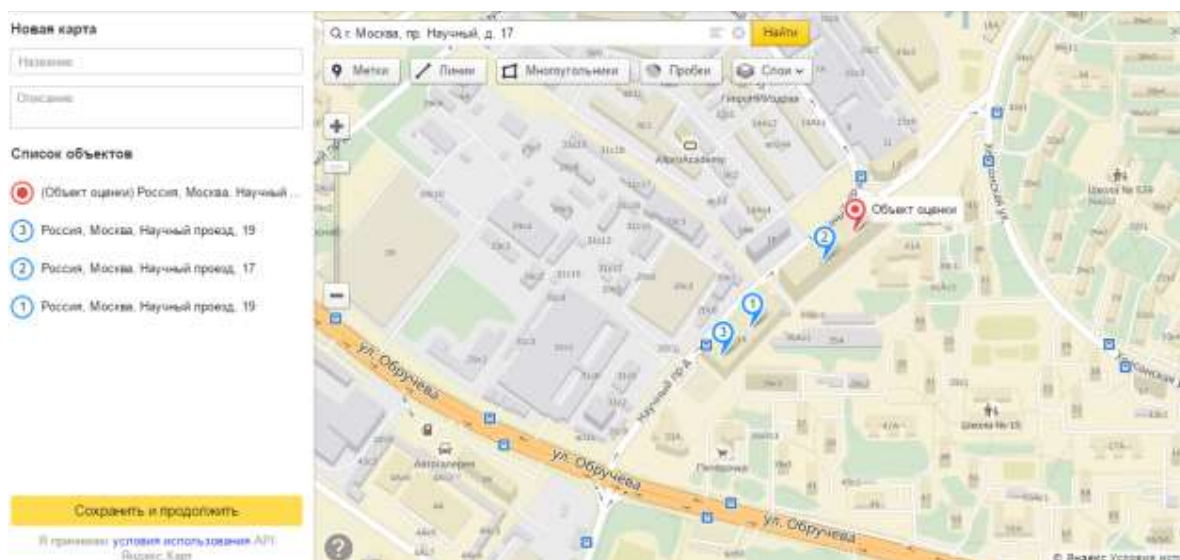
Объекты-аналоги расположены в районе расположения оцениваемых объектов, в шаговой доступности станций метрополитена и остановок общественного наземного транспорта. Местоположение объектов-аналогов с точки зрения коммерческой привлекательности сопоставимо с местоположением оцениваемых объектов. Корректировки на местоположение не вносятся.

**Рис. 7. Местоположение оцениваемого объекта, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, и объектов аналогов**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

**Рис. 8. Местоположение оцениваемого объекта, расположенного по адресу:
г. Москва, пр. Научный, д. 17, и объектов аналогов**



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Площадь

Корректировка на площадь не вводилась, поскольку помещения в аренду могут быть сданы отдельными блоками, этажами, комнатами.



Состояние отделки

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру (имеют стандартную отделку и рабочее состояние). Корректировки не требуются.

Расчет ставки аренды представлен в таблицах ниже.

Таблица №24. Расчет арендной ставки объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а	г. Москва, Зеленый пр-т, д. 3/10, стр. 15	г. Москва, ул. Плеханова, д. 15А	г. Москва, Зеленый пр-т, д. 20
Район расположения, Метро, Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Перово, между ТТК и МКАД	Перово, между ТТК и МКАД	Шоссе Энтузиастов, между ТТК и МКАД	Перово, между ТТК и МКАД
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	1 341,91	50	1618	100 - 248
Арендная ставка с НДС с учетом операционных расходов, руб./м ² /год	—	11 000	12 000	14 000
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/154503566/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/151749004/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/150458168/
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации				
<i>Внесение корректировок</i>				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Особые условия		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,920	0,920	0,920
Местоположение		1,000	1,000	1,000
Площадь		1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка		0,920	0,920	0,920
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 120	11 040	12 880
Коэффициент вариации ряда	10,11%			
Среднеарифметическое значение, руб./м²	11 347			

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №25. Расчет арендной ставки объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Субрынок	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании	Офисные помещения в офисном здании
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Адрес местоположения	г. Москва, пр.	г. Москва,	г. Москва,	г. Москва,



Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
	Научный, д. 17	Научный пр., д. 19	Научный пр., д. 17	Научный пр., д. 19
Район расположения, Метро, Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	168,90	70 - 98	126	140,3
Арендная ставка с НДС с учетом операционных расходов, руб./м ² /год	—	16 404	15 700	16 500
Источник информации	—	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/154993963/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/150682359/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/rent/commercial/154537226/
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации				
<i>Внесение корректировок</i>				
Передаваемые права		1,000	1,000	1,000
Условия финансирования		1,000	1,000	1,000
Особые условия		1,000	1,000	1,000
Дата предложения		1,000	1,000	1,000
Уторгование		0,920	0,920	0,920
Местоположение		1,000	1,000	1,000
Площадь		1,000	1,000	1,000
Итоговая поправка		0,920	0,920	0,920
Скорректированная стоимость, руб./м ²		15 092	14 444	15 180
Коэффициент вариации ряда	2,20%			
Среднеарифметическое значение, руб./м²	14 905			

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Далее в соответствии с методикой применения доходного подхода к оценке, необходимо определить величину чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника (до уплаты налогов на прибыль) и рыночную ставку капитализации, по которой можно произвести пересчет чистого дохода в рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
- Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за неиспользования площадей, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы и т.п.
- Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы. К резерву относятся такие элементы здания и оборудования, срок службы которых меньше прогнозируемого срока экономической жизни здания.

Для оцениваемых помещений процент потерь от недосбора арендной платы составляет 0% от ПВД, поскольку в Московском регионе действует предоплатная система взимания арендной платы.

Недозагрузка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016, Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород 2016 г. под редакцией Лейфера Л.А. и составляет **6,8%**. В рамках настоящего отчета принималось минимальное рыночное значение, так как в



процессе мониторинга рынка недвижимости было выявлено, что объекты, аналогичные оцениваемым объектам, пользуются высоким спросом.

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

Определение величины операционных расходов

В контексте данного Отчета под операционными расходами понимается сумма условно-постоянных и условно-переменных расходов. К условно-постоянным расходам относятся расходы, связанные с владением имуществом:

- Налоги;
- Земельные платежи;
- Страховые отчисления;
- Взнос в фонд возмещения на отложенный ремонт.

Условно-переменными (или эксплуатационными) расходами в контексте данного Заключения называются расходы, связанные с использованием имущества, а именно:

- Коммунальные платежи;
- Техническое обслуживание здания (инженерных систем и оборудования);
- Охрана здания;
- Уборка внутренних помещений общего пользования и прилегающей территории;
- Вывоз мусора;
- Текущий мелкий ремонт.

В определенную арендную ставку включены операционные расходы, поэтому необходимо выделить эти расходы из эффективного валового дохода, для получения чистого операционного дохода, остающегося в распоряжении собственника до уплаты налога на прибыль.

Величина операционных расходов определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости – 2016, Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород 2016 г. под редакцией Лейфера Л.А. и составляет **12,4%** от величины потенциального валового дохода. В рамках настоящего отчета принималось минимальное значение среднерыночного диапазона, так как большая часть операционных затрат (коммунальные платежи) оплачивается арендаторами.



Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5%	23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

Определение чистого операционного дохода

В соответствии с алгоритмом расчета, ЧОД от ЕОН в рамках доходного подхода составляет эффективный валовый доход минус операционные расходы.

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью. При этом отражает степень риска и одновременно размер прибыли инвестора. Чем выше риск вложения денег куда-либо, тем больший процент прибыли требует инвестор от подобного вложения.

Определяется ставка капитализации тремя основными способами: рыночным (метод экстракции), кумулятивным (рассчитывается на основе безрисковой ставки с последовательным прибавлением всевозможных рисков) и по данным аналитики рынка, где публикуются средние ставки капитализации для основных сегментов рынка недвижимости. Наиболее предпочтительным является метод экстракции или рыночной выжимки, наименее предпочтительным является расчет ставки кумулятивным методом, он используется только на пассивных рынках, где отсутствуют и рыночная аналитика и достаточная для анализа информация о купле продаже и сдаче в аренду.

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка и принята на основании Информационно-аналитического бюллетеня Rway, выпуск №262, январь 2017 г.

Ставка капитализации для объектов составила на **10,5%**. Учитывая сравнительно не большую площадь оцениваемых объектов, а также востребованность на рынке коммерческой недвижимости, принималось минимальное значение рыночного диапазона.

Показатели	Бизнес-центры	Торговые центры	Склады
Объем площадей на начало 2016 г., млн кв.м	15,1–16,8	10,9–11,3	10,9
Прирост площадей за 2016 г., тыс. кв.м	317,62	1331 (628,5) ^г	1058,5 ^г
Уровень вакансий			
класс «А»	20,5%	12,5% ^г	12,0%
класс «В+»	17,4%		3,0%
класс «В»	12,8%		
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	120 000–450 000	–	35 000–46 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ^г	9000–50 000	5000–120 000	3000–5000
Операционные расходы, руб./кв.м/год (без учета НДС)	2700–8000	3500–10 000	800–1500
Ставки капитализации, %	10,5–11,5	–	11,0–12,8

Для офисных помещений: $(10,5\%+11,5\%)/2=11\%$.

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода представлен в таблицах ниже.



Таблица №26. Расчет рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а

Наименование показателя	Значение
Общая площадь, м ²	1 524,90
Арендопригодная площадь помещений, м ²	1 341,91
Арендная ставка по офисным помещениям с учетом НДС, руб./м ² /год	11 347
Потенциальный валовой доход с учетом НДС и коммунальных расходов, руб./год	15 226 653
Потери от недозагрузки, %	6,80%
Потери при сборе арендной платы	0,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	14 191 241
Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	1 888 105
Чистый операционный доход, руб./год	12 303 136
Ставка капитализации	10,50%
Рыночная стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)	117 172 724

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №27. Расчет рыночной стоимости объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17

Наименование показателя	Значение
Общая площадь, м ²	168,90
Арендопригодная площадь помещений, м ²	168,90
Арендная ставка по офисным помещениям с учетом НДС, руб./м ² /год	14 905
Потенциальный валовой доход с учетом НДС и коммунальных расходов, руб./год	2 517 455
Потери от недозагрузки, %	6,80%
Потери при сборе арендной платы	0,00%
Эффективный валовой доход, руб./год	2 346 268
Операционные расходы с учетом НДС, руб./год	312 164
Чистый операционный доход, руб./год	2 034 104
Ставка капитализации	10,50%
Рыночная стоимость объекта, руб. (с учетом НДС)	19 372 419

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

9.2. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности

Согласно информации, предоставленной Заказчиком, Большая часть дебиторской задолженности является просроченной с истекшим сроком давности. Истекшей является вся дебиторская задолженность, кроме задолженности компании ООО «ДЖЕНЕРИС». Рыночная стоимость дебиторской задолженности, которая на дату оценки является просроченной и по которой истек срок давности, составляет 0 руб. Однако, в соответствии со ст. 454 ГК РФ при реализации того или иного имущества, оно должно иметь конкретную стоимость. Так как, учитывая тот факт, что указанная дебиторская задолженность равно 0, в рамках настоящего Отчета величина рыночной стоимости данных объектов была принята равной минимальному значению разумной стоимости и составила 1 руб.

Рыночная стоимость дебиторской задолженности определялась с применением метода дисконтирования с учетом срока погашения, а также с учетом ставки дисконтирования равной средневзвешенной ставке по кредитам, опубликованной на официальном сайте³¹ Банка России, которая для срока погашения от 1 года до трех лет – 11,73%. Дисконтирование производилось по следующей формуле:

$$PV = \sum \frac{K_i}{(1+d)^{n/12}} + \sum \frac{П_j}{(1+d)^{n/12}} + П_{тек}$$

³¹ <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1701r.pdf>.



где:

- PV** — дисконтированная стоимость займа;
Ki — выплата основного долга по займу;
Пj — выплата процентов по займу;
Птек — сумма начисленных процентов на текущую дату;
d — ставка дисконтирования;
n — период.

По данным статьи «Анализ продолжительности процедур применяемых в делах о банкротстве Российских организаций» (автор Запунная В. А.)³², средний срок процедуры банкротства в России составляет:

$$5,6 \text{ мес.} + 12,3 \text{ мес.} + 15,7 \text{ мес.} + 13,6 \text{ мес.} = 47,2 \text{ мес.}$$

Таблица №28. Средние сроки процедур банкротства по России 2002-2013 гг.

Процедура	Средний срок процедуры, мес.
Наблюдение	5,6
Финансовое оздоровление	12,3
Внешнее управление	15,7
Конкурсное производство	13,6

Срок реализации дебиторской задолженности наступит не позднее окончания сроков процедуры банкротства. Согласно информации, предоставленной Заказчиком, на дату оценки процедура банкротства длится 13 месяцев.

Таким образом, период до получения денежных средств новым собственником права требования (кредитором) составит:

$$47,2 \text{ мес.} - 13 \text{ мес.} = 35,2 \text{ мес.}$$

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности приведен в таблице ниже.

Таблица №29. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма задолженности на дату оценки дату, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка дисконтирования	Коэффициент дисконтирования	Рыночная стоимость на дату оценки, руб.
ООО "ДЖЕНЕРИС"	62,01	28 000 000,00	2,9333	11,73%	0,7223	20 223 744

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

³² Источник:

<http://www.fa.ru/projects/mnsk/5mnsk/5mnsk/%D0%9D%D0%B0%D1%83%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D0%BD%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B0%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%20%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%20%D0%B8%20%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%B1%D0%B5%D0%B7%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%20%D1%80%D0%B8%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%20%D0%B8%20%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%B1%D0%B5%D0%B7%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/%D0%97%D0%B0%D0%BF%D1%83%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%92%D0%90.pdf>



Таблица №30. Итоговая рыночная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на «9» февраля 2017 г.

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Рыночная стоимость, руб.
ООО "АльтГрупп"	76.05	1
ООО "АМКапитал "	60.02	1
ЗАО " Вам и не снилось "	62.01	1
ГУЗ города Москвы "Городская поликлиника № 214 УЗ ЮАО г. Москвы"	62.01	1
ООО "ДЖЕНЕРИС"	62.01	20 223 744
Индивидуальный предприниматель Калашников Николай Иванович в Московском банке ОАО "Сбербанк России"	76.05	1
ГУП ДЕЗ Орехово-Борисово Северное	76.05	1
ОАО "Московская объединенная электросетевая компания"	76.05	1
ОАО"Московская телекоммуникационная корпорация".	62.01	1
Казенное предприятие"Московская энергетическая дирекция"	76.05	1
ГУП МО Проектный институт "Мособлремстройпроект"	76.05	1
ОАО"МОСЭНЕРГОСБЫТ"	76.05	1
ООО "Нестле ВотерКулерс Сервис"	76.05	1
Департамент финансов города Москвы (ФКУ ЗАО г.Москвы ГУ "ИС района Ново-Переделкино" л/сч.0391112000680335)	62.01	1
ЗАО Фирма"ПРОКОНСИМ"	60.02	1
Ордена Трудового Красного Знамени Федеральное государственное унитарное предприятие "Московская городская радиотрансляционная сеть"(ФГУП МГРС)	76.05	1
ООО"Склад металла"	60.02	1
ООО "УК СПАРТАКОВСКИЙ 2"	76.05	1
Итого		20 223 761

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

9.3. Итоговые выводы по рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимости части оцениваемого имущества, определенная с применением доходного подхода, составляет **156 768 904 руб. с учетом НДС.**

Таблица №31. Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Объект оценки	Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке, руб. (с учетом НДС, для дебиторской задолженности НДС не выделяется)
Объекты недвижимого имущества	136 545 143
Дебиторская задолженность	20 223 761
Итого	156 768 904

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»



РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

10.1. Расчет рыночной стоимости объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода

Стоимость объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода определялась методом прямого сравнения продаж.

Метод прямого сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод прямого сравнения продаж заключается в определении стоимости недвижимости на основе анализа рыночной информации о продаже аналогичных (сопоставимых) объектов.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена 1 квадратного метра объектов капитального строительства.

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между объектом, стоимость которого определяется и каждым из отобранных аналогов. При этом корректировки вносились со знаком:

- плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже объекта, стоимость которого определяется;
- минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше объекта, стоимость которого определяется.

В итоге рыночная стоимость объектов недвижимости определялась как результат осреднения скорректированных цен объектов-аналогов. Величина корректировок определялась статистико-аналитическими методами.

Ниже представлено описание объекта оценки и объектов-аналогов, которые использовались для расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый объект капитального строительства.



Таблица №32. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субъект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а	г. Москва, Рязанский пр-т, д. 89, к1с1	г. Москва, Ткацкая ул., д. 17, стр. 2	г. Москва, 12-я Парковая ул., д. 11	г. Москва, ул. Кирпичная, д. 3	г. Москва, 2-я Институтская ул., д. 6, стр. 64
Метро, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Перово, между ТТК и МКАД	Рязанский Проспект, между ТТК и МКАД	Семеновская, между ТТК и МКАД	Первомайская, между ТТК и МКАД	Семеновская, между ТТК и МКАД	Рязанский Проспект, между ТТК и МКАД
Наличие паркинга	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Общая площадь здания, м ²	1 524,9	3 437,00	2 622,00	1 992,00	575,00	4 343,00
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153652334/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/149432456/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/13566888/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/154903511/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/152604768/
Стоимость предложения с НДС, руб.		298 000 000	300 000 000	200 000 000	65 000 000	365 000 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м ²		86 704	114 416	100 402	113 043	84 043

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №33. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субъект	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, пр. Научный, д. 17	г. Москва, Научный пр., д. 17	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17Б	г. Москва, Научный пр., д. 19	г. Москва, ул. Бутлерова, д. 17	г. Москва, Научный пр., д. 17
Метро, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД
Наличие паркинга	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Общая площадь здания, м ²	168,9	98,80	130,00	608,00	135,00	92,50



Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/152634451/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/152384795/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153124668/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153946628/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153834896/
Стоимость предложения с НДС, руб.		17 784 000	20 150 000	90 000 000	25 211 250	13 935 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м ²		180 000	155 000	148 026	186 750	150 649

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»



Оценщиком при проведении расчетов учтены корректировки по следующим элементам сравнения:

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналогии выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект оценки, внесение корректировки не требуется. Если объекты-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки.

Правовой статус объекта оценки: здание – право собственности, земельный участок – право аренды. Правовой статус объектов-аналогов: здание и помещение – право собственности, земельный участок – право аренды.

Объект оценки и подобранные аналоги сопоставимы по данному параметру. Корректировка не применялась.

Условия финансирования

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

Особые условия

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

Дата предложения

Дата оценки в рамках настоящего Отчета – 09.02.2017 г.

Объявления о продаже объектов-аналогов актуальны на различные даты до даты оценки.

При этом разница между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки не превышает 1 месяц.

На основании изложенного, корректировки на дату предложения не требуются.

Отличие цены предложения от цены сделки (уторгование)

В текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Корректировка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2016 г., стр. 17.

Поскольку рассматриваемые объекты имеют офисное назначение, а также аналогичные объекты обладают высоким спросом на рынке недвижимости, в расчетах принималось минимальное значение корректировки на торг для объектов офисного назначения.

Величина корректировки на торг составит 12% или 0,88.

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

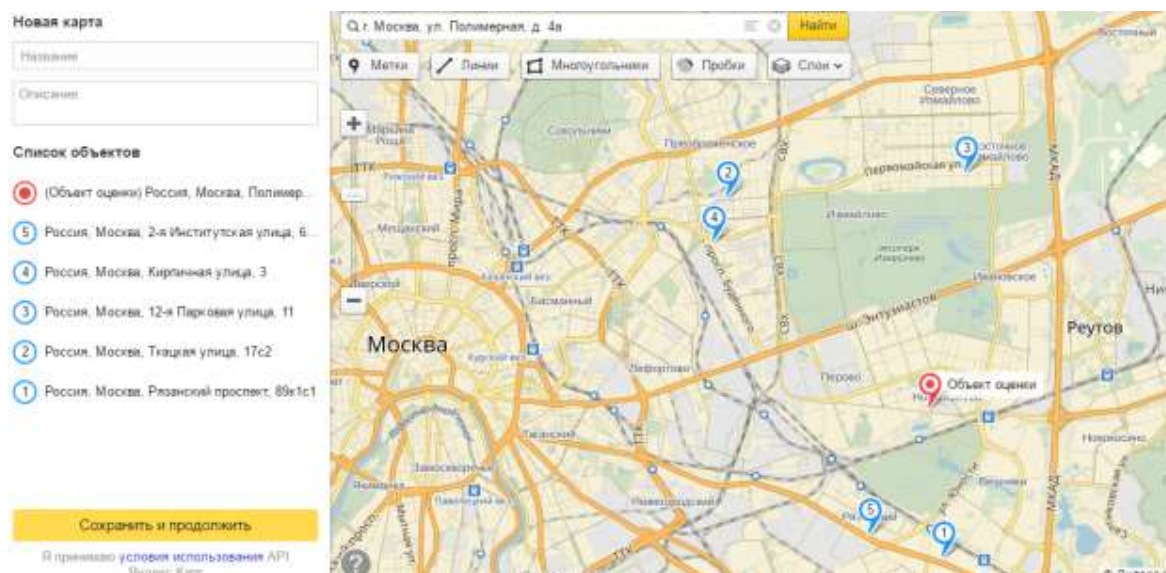
Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)



Местоположение

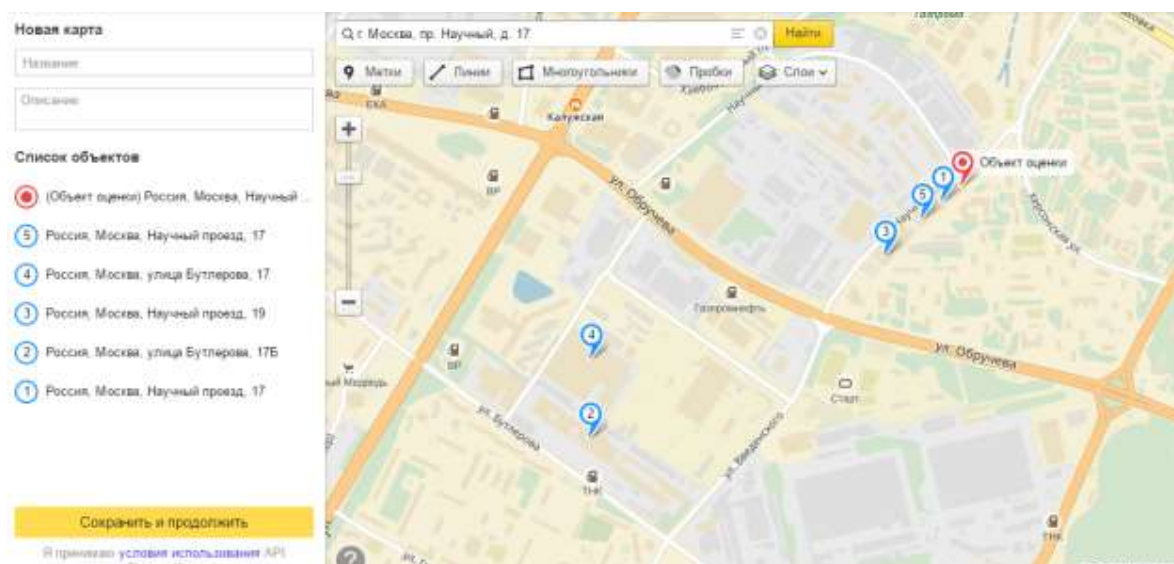
Объекты-аналоги расположены в районе расположения оцениваемых объектов, в шаговой доступности станций метрополитена и остановок общественного наземного транспорта. Местоположение объектов-аналогов с точки зрения коммерческой привлекательности сопоставимо с местоположением оцениваемых объектов. Корректировки на местоположение не требуются.

Рис. 9. Местоположение оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, и объектов аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Рис. 10. Местоположение оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17, и объектов аналогов



Источник: <http://maps.yandex.ru>

Площадь объекта

Величина данной корректировки была определена Исполнителем на основании исследования зависимости удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения, проведенного Л. А. Лейфером.



Источник: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В. Справочник Оценщика Недвижимости - 2016. Том II. Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2016 г., с. 134

Далее на основании определенных диапазонов площади был построен график эмпирической зависимости.

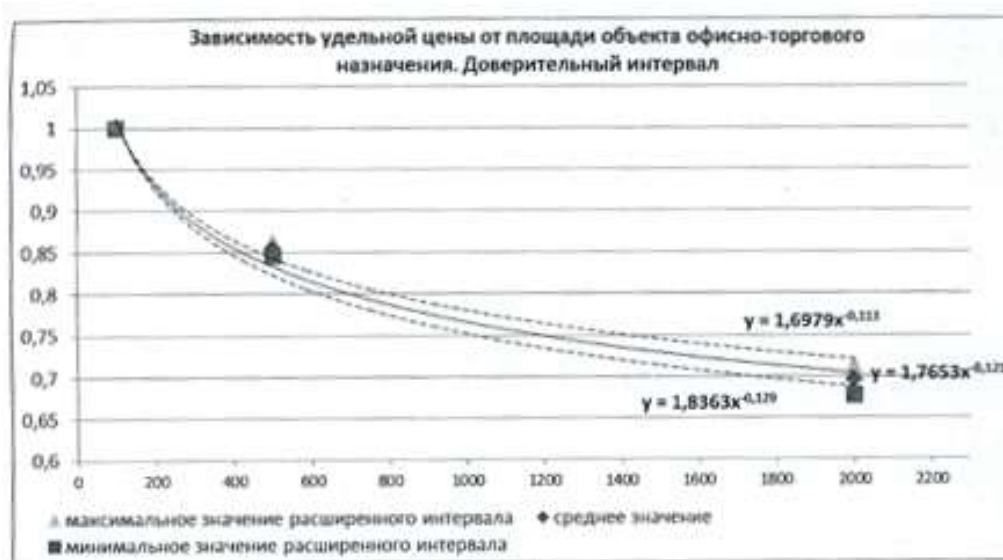


Рис. 60.³

Как видно из рисунка выше, можно получить функциональную зависимость стоимости от площади объекта. В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$Y = 1,7653 \times X^{-0,121},$$

где:

Y — удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

X — площадь объекта недвижимого имущества.

Исходя из вышеизложенного, Исполнитель определял корректировку на размер общей площади по формуле:

$$K_{пл} = (1,7653 \times S_{оц}^{-0,121}) / (1,7653 \times S_{ан}^{-0,121}) - 1,$$

где:

K_{пл} — корректировка на размер общей площади, %;

S_{оц} — общая площадь объекта оценки;

S_{ан} — общая площадь объекта-аналога.

Таблица №34. Расчет корректировки на площадь (оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а)

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь	1 524,9	3 437,0	2 622,0	1 992,0	575,0	4 343,0
$C = 1,7653 \times S^{-0,121}$	0,727	0,659	0,681	0,704	0,818	0,641
Корректировка на площадь		1,103	1,068	1,033	0,889	1,134

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №35. Расчет корректировки на площадь (оцениваемый объект, расположенный по адресу: г. Москва, Научный пр., д. 17)

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Площадь	168,9	98,8	130,0	608,0	135,0	92,5
$C = 1,7653 \times S^{-0,121}$	0,949	1,013	0,980	0,813	0,975	1,021
Корректировка на площадь		0,937	0,968	1,167	0,973	0,929

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Состояние отделки помещений



Объект оценки и объекты-аналоги имеют стандартную отделку и рабочее состояние. Корректировка на состояние отделки не требуется.

Площадь земельного участка

Корректировка не вводилась, поскольку земельные участки под объектом оценки и объектами-аналогами не выделены. Исходя из этого, Оценщик предполагает, что необходимая и достаточная для эксплуатации объектов площадь земельного участка ограничена площадью застройки.

В процессе применения метода прямого сравнительного анализа продаж для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости представлен в таблицах далее.



Таблица №36. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субъект	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а	г. Москва, Рязанский пр-т, д. 89, к1с1	г. Москва, Тацкая ул., д. 17, стр. 2	г. Москва, 12-я Парковая ул., д. 11	г. Москва, ул. Кирпичная, д. 3	г. Москва, 2-я Институтская ул., д. 6, стр. 64
Метро, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Перово, между ТТК и МКАД	Рязанский Проспект, между ТТК и МКАД	Семеновская, между ТТК и МКАД	Первомайская, между ТТК и МКАД	Семеновская, между ТТК и МКАД	Рязанский Проспект, между ТТК и МКАД
Наличие паркинга	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Общая площадь здания, м ²	1 524,9	3 437,00	2 622,00	1 992,00	575,00	4 343,00
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153652334/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/149422456/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/13566888/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/154903511/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/152604768/
Стоимость предложения с НДС, руб.		298 000 000	300 000 000	200 000 000	65 000 000	365 000 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м ²		86 704	114 416	100 402	113 043	84 043
Внесение коррективов						
Передаваемые права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Особые условия	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Уторгование	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь	1,103	1,068	1,033	0,889	0,889	1,134
Итоговая поправка	0,971	0,940	0,909	0,782	0,782	0,998
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		84 190	107 551	91 265	88 400	83 875
Корректированный коэффициент вариации ряда	12,33%					
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м	91 056					
Площадь, кв. м	1 524,9					
Итоговая стоимость, руб. (с учетом НДС)	138 851 294					

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»



Таблица №37. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17, в рамках сравнительного подхода

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Субрынок	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес местоположения	г. Москва, пр. Научный, д. 17	г. Москва, Научный пр., д. 17	г. Москва, ул. Буглерова, д. 17Б	г. Москва, Научный пр., д. 19	г. Москва, ул. Буглерова, д. 17	г. Москва, Научный пр., д. 17
Метро, местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД	Калужская, между ТТК и МКАД
Наличие паркинга	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Общая площадь здания, м ²	168,9	98,80	130,00	608,00	135,00	92,50
Дата предложения	09.02.2017	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации		Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/152634451/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/152384795/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153124668/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153946628/	Информационный портал "Циан", https://www.cian.ru/sale/commercial/153834896/
Стоимость предложения с НДС, руб.		17 784 000	20 150 000	90 000 000	25 211 250	13 935 000
Стоимость предложения с НДС, руб./м ²		180 000	155 000	148 026	186 750	150 649
Внесение корректировок						
Передаваемые права	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Особые условия	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Дата предложения	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Уторование	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880	0,880
Местоположение	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Площадь	0,937	0,968	0,968	1,167	0,973	0,929
Итоговая поправка	0,825	0,852	1,027	0,856	0,818	0,818
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		148 500	132 060	152 023	159 858	123 231
Коэффициент вариации ряда		12,14%				
Среднеарифметическое значение, руб./кв.м		143 134				
Площадь, кв. м		168,9				
Итоговая стоимость, руб. (с учетом НДС)		24 175 333				

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»



10.2. Расчет рыночной стоимости объектов движимого имущества в рамках сравнительного подхода

В результате проведенного анализа Оценщик обосновал использование следующих методов в рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества:

- метод прямого сравнения с аналогичным объектом вторичного рынка (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия) (далее по тексту Отчета и в расчетных таблицах – МПСВР).

Формула определения рыночной стоимости движимого имущества методом прямого сравнения с аналогичным (идентичным) объектом вторичного рынка представлена далее:

$$PC = \text{Цан.ВР} \times \text{Кф.вр.} \times \text{Кторг} \times \text{Кпар.отл} \times \text{Кт.с.},$$

где:

PC – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода на дату оценки;

Цан.ВР – цена предложения (продажи) аналогичного (идентичного) объекта с вторичного рынка;

Кф.вр – корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки;

Кторг – корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);

Кпар.отл – корректировка, учитывающая параметрические отличия оцениваемого объекта и аналога;

Кт.с. – корректировка на техническое состояние;

Сдм – стоимость работ по демонтажу оцениваемого объекта

Приведенная выше формула отражает общий смысл применяемых корректировок, которые могут быть как абсолютными, так и относительными.

Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки

Данная корректировка учитывает изменение рыночной ценовой ситуации от даты предложения к дате оценки и по смыслу показывает отношение цены объекта в n-м месяце к цене того же объекта в i-м месяце. В рамках настоящего отчета все объекты-аналоги подбирались по состоянию на дату оценки. Исходя из вышеизложенного, величина данной корректировки составила 0%.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг)

Соответствующая корректировка учитывает возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя.

Корректировка на торг для объектов принята на основании показателей «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №19, под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2016 г., стр. 32.

В соответствии с указанным справочником корректировка на торг на вторичном рынке продажи автотранспортных средств иностранного производства составляет 8-11%. С учетом востребованности на рынке корректировка на торг была принята на минимальном уровне рыночных диапазонов и составила 8%.

Таблица 4.3.1

Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %											
		СРД-9, ноябрь 2011 г.	СРД-10, май 2012 г.	СРД-11, ноябрь 2012 г.	СРД-12, май 2013 г.	СРД-13, ноябрь 2013 г.	СРД-14, май 2014 г.	СРД-15, ноябрь 2014 г.	СРД-16, май 2015 г.	СРД-17, ноябрь 2015 г.	СРД-18, май 2016 г.	СРД-19, ноябрь 2016 г.	
1	Легковой автотранспорт отечественного производства	2 - 4		4 - 6	2 - 5	4 - 7	3 - 6	5 - 7	7 - 9	7 - 10		6 - 9	
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства	6 - 12			8 - 14	9 - 15	10 - 13		11 - 13		12 - 15		
3	Легковой автотранспорт импортного производства	3 - 7		2 - 6		3 - 8	4 - 10		8 - 12	10 - 14		8 - 11	



Прочие корректировки не применялись, так как подбирались идентичные объекты-аналоги в сопоставимом техническом состоянии.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества приведен ниже.

Таблица №38. Расчет рыночной стоимости автомобиля VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наименование	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство
Марка/модель	VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle легковой	VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle легковой	VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle легковой	VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle легковой
Цена предложения, руб.	-	950 000	845 000	1 180 000
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caravelle/1047775914-605ae/?geo_id=1&geo_id=225	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caravelle/1048068800-35e95/?geo_id=1&geo_id=225	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caravelle/1048453117-fc8a73/?geo_id=1&geo_id=225
Корректировка на торг	-	8,0%	8,0%	8,0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	874 000	777 400	1 085 600
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	912 333			

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №39. Расчет рыночной стоимости автомобиля VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наименование	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство
Марка/модель	VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN легковой	VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN легковой	VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN легковой	VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN легковой
Цена предложения, руб.	-	1 200 000	1 075 000	1 100 000
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/multivan/1027919901-b1b2b/?geo_id=1&geo_id=225	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/multivan/1047713878-c06e6a/?geo_id=1&geo_id=225	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/multivan/1047658906-e7e142/?geo_id=1&geo_id=225
Корректировка на торг	-	8,0%	8,0%	8,0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	1 104 000	989 000	1 012 000
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	1 035 000			

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №40. Расчет рыночной стоимости автомобиля VOLKSWAGEN TOUAREG в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наименование	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство	Автотранспортное средство
Марка/модель	VOLKSWAGEN TOUAREG	VOLKSWAGEN TOUAREG	VOLKSWAGEN TOUAREG	VOLKSWAGEN TOUAREG
Цена предложения, руб.	-	800 000	790 000	715 000



Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации	-	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caravelle/1047775914-605ae/?geo_id=1&geo_id=225	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caravelle/1048068800-35e95/?geo_id=1&geo_id=225	https://auto.ru/cars/used/sale/volkswagen/caravelle/1048453117-fc8a73/?geo_id=1&geo_id=225
Корректировка на торг	-	8,0%	8,0%	8,0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	736 000	726 800	657 800
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	706 867			

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №41. Расчет рыночной стоимости фронтального погрузчика Locust L752 в рамках сравнительного подхода

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Наименование	Погрузчик фронтальный	Погрузчик фронтальный	Погрузчик фронтальный
Марка/модель	Locust L752	Locust L753	Locust L754
Цена предложения, руб.	-	850 000	750 000
Источник информации	-	http://nsk.pulscen.ru/products/mini_pogruzchik_locust_l752_2006_g_v_430_25410	https://ekavator.ru/trade/lot/228665/2006-locust_l752.html
Корректировка на торг	-	8,0%	8,0%
Скорректированная стоимость, руб.	-	782 000	690 000
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС	736 000		

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

10.3. Итоговые выводы по рыночной стоимости оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость части оцениваемого имущества, определенная с применением сравнительного подхода, составляет **166 416 827 руб. с учетом НДС**.

Таблица №42. Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Объект оценки	Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке, руб. (с учетом НДС)
Объекты недвижимого имущества	163 026 627
Объекты движимого имущества	3 390 200
Итого	166 416 827

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»



РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты недвижимого имущества

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщиков к результатам расчетов тем или иным подходом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правоммерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

При выведении итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщик принял во внимание следующие факторы:

- Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, так как он отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подобранные аналоги имеют некоторые различия как между собой, так и относительно оцениваемого объекта. Кроме того, в расчетах были использованы цены предложений, а не состоявшихся сделок. Данные обстоятельства потребовали внесения поправок в цены объектов-аналогов. Однако Оценщики отмечают, что сделанные корректировки произведены достаточно обоснованно, и результат данного подхода с высокой степенью достоверности отражает рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Доходный подход считается достаточно надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора или собственника о недвижимости как источнике дохода, то есть наилучшим образом характеризует инвестиционную привлекательность оцениваемого объекта. Оценщики отмечают, что ставки аренды объектов-аналогов потребовали введения небольшого количества корректировок. Все величины, участвующие в расчете рыночной стоимости данным подходом, достаточно обоснованы и соответствуют рыночным значениям. Существенным недостатком доходного подхода является то, что расчет рыночной стоимости в рамках данного подхода строится на основе прогнозных данных и ряде предположений.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки.

Согласование результатов, полученных сравнительным и доходным подходами, производится с использованием метода анализа иерархий (МАИ). МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки, и основан на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Таблица №43. Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки

Согласование результатов						
1 - равное влияние параметров						
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
9 - очень сильное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим						
2,4,6,8 - соответствующие промежуточные значения						
Критерии согласования:						
<i>А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.</i>						
<i>Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ.</i>						
<i>В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.</i>						
<i>Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.</i>						
Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	А	Б	В	Г		Вес



Согласование результатов						
						критерия
А	1,00	1,00	3,00	3,03	1,74	0,37
Б	1,00	1,00	5,00	2,00	1,78	0,38
В	0,33	0,20	1,00	0,33	0,39	0,08
Г	0,33	0,50	3,00	1,00	0,84	0,18
Сумма					4,74	1,00
Критерий	<i>А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца.</i>					
Методы оценки	доходный	сравнительный	Вес метода по критерию			
доходный	1,00	0,50	0,71		0,33	
сравнительный	2,00	1,00	1,41		0,67	
Сумма			2,12		1,00	
Критерий	<i>Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ.</i>					
Методы оценки	доходный	сравнительный	Вес метода по критерию			
доходный	1,00	0,33	0,58		0,25	
сравнительный	3,00	1,00	1,73		0,75	
Сумма			2,31		1,00	
Критерий	<i>В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания.</i>					
Методы оценки	доходный	сравнительный	Вес метода по критерию			
доходный	1,00	0,33	0,58		0,25	
сравнительный	3,00	1,00	1,73		0,75	
Сумма			2,31		1,00	
Критерий	<i>Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.</i>					
Методы оценки	доходный	сравнительный	Вес метода по критерию			
доходный	1,00	0,50	0,71		0,33	
сравнительный	2,00	1,00	1,41		0,67	
Сумма			2,12		1,00	
<i>Расчет итоговых весов методов</i>						
	А	Б	В	Г	Итоговый вес метода	
Веса критериев	0,366	0,375	0,081	0,177		
доходный	0,33	0,25	0,25	0,33	0,30	
сравнительный	0,67	0,75	0,75	0,67	0,70	
Сумма					1,00	

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Исполнитель принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, — 70%;
- стоимость, определенная доходным подходом, — 30%.

Таблица №44. Согласование результатов оценки объектов недвижимого имущества

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, рассчитанная в рамках доходного подхода	Вес СП	Вес ДП	Согласованная рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)
Объект, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а	138 851 294	117 172 724	0,7	0,3	132 348 000
Объект, расположенный по	24 175 333	19 372 419	0,7	0,3	22 734 000



Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, рассчитанная в рамках доходного подхода	Вес СП	Вес ДП	Согласованная рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно)
адресу: г. Москва, пр. Научный, д. 17					

Источник: анализ ООО «Бюро оценки бизнеса»

В рамках настоящего отчета в состав недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, входит нежилое здание и земельный участок. При проведении оценки с применением сравнительного и доходного подходов определялась совокупная стоимость данных объектов, так как на открытом рынке они позиционируются как единый объект недвижимости. После согласования результатов оценки определялась доля стоимости, приходящейся на земельный участок.

В соответствии с данными, опубликованными на информационном ресурсе³³ «Статреалт», доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости у объектов, аналогичных оцениваемому, в среднем составляет 17%. Таким образом доля стоимости указанного земельного участка определялась как 17% от стоимости единого объекта недвижимости.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по состоянию на 01.07.2016 года

расчеты СтатРиелт на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,14	0,20	0,17
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха, коттеджи) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,19	0,27	0,23
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,19	0,29	0,24

Объекты движимого имущества

В п. 7.4 настоящего отчета приведено обоснование применения подходов к оценке объектов движимого имущества. По тем объектам, по которым применялся затратный подход, результату оценки, полученному с применением затратного подхода, присваивался вес 100%, по тем объектам, стоимость которых определялась с применением сравнительного подхода, результату сравнительного подхода присваивался вес 100%.

Дебиторская задолженность

Величина рыночной стоимости дебиторской задолженности определялась с применением доходного подхода. Таким образом, величина итоговой рыночной стоимости дебиторской задолженности была принята равной результатам оценки, полученным с применением доходного подхода.

Итоговая стоимость оцениваемых объектов приведена ниже.

³³ <https://statrielt.ru/korrektirovki-stoimosti-zemli/741-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2016-goda>.



Таблица №45. Итоговая рыночная стоимость основных средств по состоянию на «09» февраля 2017 г.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	Регулятор давления ""после себя""ZSN-1-05 DN32Kv=12,5 №ZSN-1-032	CP0000477	57 958	49 117
2	VOLKSWAGEN 7HCA Caravelle легкой	CP0000376	912 333	773 164
3	Генераторная установка TECH 15000 TE	CP0000270	170 613	144 587
4	Здание 2-х этажное по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, строение 1	615	109 848 840	93 092 237
5	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000472	1 144 000	969 492
6	Ключница S 940 Z двухстворч.	CP0000362	23 200	19 661
7	Комплект ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн	CP0000401	135 671	114 975
8	VOLKSWAGEN 7HM MULTIVAN легкой	CP0000458	1 035 000	877 119
9	VOLKSWAGEN TOUAREG	CP0000448	706 867	599 040
10	Высоконапорный аппарат Посейдон ВНА-Б-500-17А	CP0000446	338 486	286 853
11	Комплект 540BPR (вальный, 220в) (ФААС) (для комплекта ворот секционных из панелей DoorHan - шир. 4710 выс. 3340 с калиткой для секц. ворот модерн)	CP0000402	25 265	21 411
12	Погрузчик фронтальный Locust L752	CP0000392	736 000	623 729
13	Сплит система GENERAL inverter ASHA09L	CP0000399	34 339	29 101
14	Узел учета тепловой энергии (тепловой пункт)	CP0000279	1 861 091	1 577 196
15	Сейф взломостойкий ВМ Р-59	116	26 632	22 569
16	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	CP0000426	15 692 000	13 298 305
17	Ключница S 780 Z двухстворч.	CP0000405	21 600	18 305
18	Помещение нежилое администрат. назнач. по адр: Научный проезд, д. 17	CP0000478	22 734 000	19 266 102
19	Комплект мебели руководителя орех "SENATOR"	CP0000408	56 627	47 989
20	Транспортное средство 797913 (ДКТ-225) (ТипТС: Специальный)	CP0000435	15 692 000	13 298 305
21	Переплетная система Unibind XU-238	CP0000382	46 525	39 428
22	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Полимерная, д. 4а, строение 1	7	22 499 160	19 067 085
23	Бортовая платформа с тентом 3227 AR (Форд)	CP0000474	1 144 000	969 492
24	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	347	22 978	19 473
25	Сейф 407NP	188	28 359	24 033
26	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	434	22 978	19 473
27	Сейф Карат АСК.67 Т-СЛ	435	22 978	19 473
Итого			195 039 501	165 287 712

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №46. Итоговая рыночная стоимость дебиторской задолженности по состоянию на «9» февраля 2017 г.

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Рыночная стоимость, руб.
ООО "АльтГрупп"	76.05	1
ООО "АМКапитал "	60.02	1
ЗАО " Вам и не снилось "	62.01	1
ГУЗ города Москвы "Городская поликлиника № 214 УЗ ЮАО г. Москвы"	62.01	1
ООО "ДЖЕНЕРИС"	62.01	20 223 744
Индивидуальный предприниматель Калашников Николай Иванович в	76.05	1



Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер	Рыночная
Московском банке ОАО "Сбербанк России"		
ГУП ДЕЗ Орехово-Борисово Северное	76.05	1
ОАО "Московская объединенная электросетевая компания"	76.05	1
ОАО "Московская телекоммуникационная корпорация".	62.01	1
Казенное предприятие "Московская энергетическая дирекция"	76.05	1
ГУП МО Проектный институт "Мособлремстройпроект"	76.05	1
ОАО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	76.05	1
ООО "Нестле ВотерКулерс Сервис"	76.05	1
Департамент финансов города Москвы (ФКУ ЗАО г.Москвы ГУ "ИС района Ново-Переделкино" л/сч.0391112000680335)	62.01	1
ЗАО Фирма "ПРОКОНСИМ"	60.02	1
Ордена Трудового Красного Знамени Федеральное государственное унитарное предприятие "Московская городская радиотрансляционная сеть"(ФГУП МГРС)	76.05	1
ООО "Склад металла"	60.02	1
ООО "УК СПАРТАКОВСКИЙ 2"	76.05	1
Итого		20 223 761

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»

Таблица №47. Итоговая рыночная стоимость Объектов оценки по состоянию на «09» февраля 2017 г. (сводная таблица)

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. (Основные средства с учетом НДС, дебиторская задолженность НДС не облагается)	Рыночная стоимость, руб. (Основные средства без учета НДС, дебиторская задолженность НДС не облагается)
Основные средства	195 039 501	165 287 712
Дебиторская задолженность	20 223 761	20 223 761
Итого	215 263 262	185 511 473

Источник: расчеты ООО «Бюро оценки бизнеса»



РАЗДЕЛ 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ (в последней редакции на дату оценки);
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 10 июня 2015 года № 328.

Справочная литература

8. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
9. Протокол №48 заседания рабочей группы по ценовой политике в строительстве Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике (РМБК) при Правительстве Москвы от 22.01.98, Протокол № 31/3 от 23.05.03.
10. Правила оценки физического износа жилых зданий — ВСН 53—86 (р), Госгражданстрой, М., 1990 г.
11. Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень. - М. Ко-Инвест, 01.01.2012 г. Выпуск №78.
12. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
13. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

Методическая литература

14. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
15. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
16. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
18. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
19. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
20. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрополиграфиздата, 1994. – 231 с.
21. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. Н.Е.Симионова – 2006г.;



РАЗДЕЛ 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки бизнеса"
 (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Бюро оценки бизнеса"
 (сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

«28» « декабря » «2004» за основным государственным регистрационным номером
 (число) (месяц (прописью)) (год)

1 0 4 7 7 9 7 0 6 3 9 3 0

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве
 (Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве



Олисова Т.И.
 (подпись, ФИО)

МП

серия 77 № 006745842



Форма №

0	9	-	1	-	2
---	---	---	---	---	---



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью "Бюро оценки бизнеса"
(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	4	7	7	9	7	0	6	3	9	3	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

место нахождения 115573, Г.МОСКВА, МУСЫ ДЖАЛИЛЯ УЛ. д.40, корп.2, кв.136
(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

реквизиты свидетельства о государственной регистрации
28 декабря 2004 г., 77 006745842
(дата внесения записи в ЕГРЮЛ, серия и номер свидетельства)

наименование органа, выдавшего свидетельство о государственной регистрации юридического лица Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г.Москве

и подтверждает постановку юридического лица на учет 28 декабря 2004 г.
(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы №24 по г.Москве
(наименование налогового органа и его код)

7	7	2	4
---	---	---	---

и присвоение ему
 ИНН/КПП

7	7	2	4	5	3	2	0	3	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утраты.

Ведущий специалист Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве



М.П.

серия 77 № 006745843



ПОЛИС № 0991R/776/F0039/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/F0039/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»

Юридический адрес: 115573, г. Москва, ул. М. Джалиля, 40-2-136

ИНН 7724532034

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлечь обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Полиса страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Полиса, составляет 10% от страховой суммы.

Франшиза: 0 руб. (Ноль рублей 00 копеек)

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 февраля 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 24 февраля 2017 г. включительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно), при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Полису покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 25 февраля 2016 г. по 24 февраля 2017 г. (обе даты включительно).

Страховщик: _____ /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от 17 ноября 2014 г.



Страхователь: _____ /Зинаков А.С./



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 19 февраля 2016 г.



ПОЛИС № 0991R/776/F0003/7



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/F0003/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»

Юридический адрес: 115573, г. Москва, ул. М. Джалыя, 40-2-136

ИНН 7724532034

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выбодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выбодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возложить обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Полиса страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай и франшиза не установлены

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 февраля 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 24 февраля 2018 г. включительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно), при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомил об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Полису покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно).

Страховщик: /Кожемякин А.А./
 Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Зинаков А.С./

Ист.: Писковен Т.С. (495) 783-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
 г. Москва, 10 января 2017 г.







РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Михаельченко
Андрею Викторовичу
в том, что он(а) с 16 апреля 2013 г. по 20 мая 2013 г.
прошла(а) свое квалификационное и (по ИУ ВРС, Московский
федерально-научно-исследовательский университет, Импульс
по программе
"Оценочная деятельность"
в объеме 104 часа
Экспертное обучение сдад(а) зачета и экзамена по основным дисциплинам
программы

Наименование	Количество часов	Оценка
Теоретические дисциплины	72	
Практические по теории	32	
Итоговый квалификационный экзамен		отлично

Присваивается статус (по) нет
выполнен(а) итоговая работа (по) нет
(Инициалы и фамилия)

Город Москва 2013

Регистрационный номер 0179

Итого: 104 часа 2013





ПОЛИС №0991R/776/F0040/6

Настоящий Полис обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий "Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Михальченко Андрей Викторович
Адрес регистрации и/или ИНН: 772478949290

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Франшиза не установлена

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).

Подлежит оплате Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/F0040/6 от 10 февраля 2016 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):

Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 24 марта 2016 г. и действует по 24 часа 00 минут 23 марта 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г. (обе даты включительно);

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в период с 24 марта 2016 г. по 23 марта 2017 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик:  Кожемякин А.А.
Дов. №9287/14 от 11 ноября 2014 г.

Страхователь:  Михальченко Андрей Викторович

Полис (первичный/пролонгация)
Первичный

Место и дата выдачи Полиса:
г. Москва, 10 февраля 2016 г.



ПОЛИС № 0991R/776/F0003/7



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/F0003/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оценки бизнеса»

Юридический адрес: 115573, г. Москва, ул. М. Джалиля, 40-2-136

ИНН 7724532034

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и возместить обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Полиса страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай и франшиза не установлены

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 25 февраля 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 24 февраля 2018 г. включительно.

Страхование по настоящему Полису распространяется на страховые случаи, произошедшие в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно), при условии, что претензия или исковое требование предъявлено Страхователю в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, а так же если Страхователь в течение 3-х дней с даты предъявления ему претензии или искового требования уведомит об этом Страховщика в письменной форме.

По настоящему Полису покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю третьими лицами в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет с даты окончания настоящего Полиса, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с 25 февраля 2017 г. по 24 февраля 2018 г. (обе даты включительно).

Страховщик: /Кожемякин А.А./
 Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Зинаков А.С./

Ист.: Писковен Т.С. (495) 783-0999 (1580)

Место и дата выдачи полиса:
 г. Москва, 10 января 2017 г.



**РАЗДЕЛ 14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ
ОЦЕНКИ**



**РАЗДЕЛ 15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 МАТЕРИАЛЫ,
ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**



Надвиженность в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Выхино-Жулебино > метро Рязанский проспект > Рязанский проспект

Игнорировать условия Подписаться на похожие

здание

Москва, район Выхино-Жулебино, Рязанский просп., 89к1с1 [Показать на карте](#)

Рязанский проспект, 9 мин. пешком


298 000 000 руб.
 86 712 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 767-44-70 . +7 985 222-54-01

Помогите описать, что вы ищете по объявлению на ЦИАН

О здании	
Под застройку:	1960
Тип здания:	свободное
Общая площадь:	3 436,7 м²
Этажей в здании:	4
Высота потолков:	4,45 м
Участок:	0,2 га (в собственности)
Категория:	действующий



ЦИАН ID 162699

Москва, район Соколиная гора, Ткацкая ул., 17С2 [Показать на карте](#)

Семеновская, 10 мин. пешком

83 990 000 руб.
 100 467 руб. за м², продажа


[Следить за изменением цены](#)

+7 495 222-85-15 . +7 985 222-85-15

Помогите описать, что вы ищете по объявлению на ЦИАН

О здании	
Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	836 м²
Этажей в здании:	4
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

ВНИМАНИЕ! Продается отдельно стоящее административное здание класса А,7 мин. пешком от м. Семеновская. Отличное состояние. После ремонта по современным технологиям. Современная система вентиляции. Высота потолков 3 м. Внутренний дворик с парковкой на 15 мест. 3/9 в аренде до 2063 г. Выделенная мощность 167 кВт. Прямые договоры с сетями. Количество этажей: 4, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Проводеры: коммерческие. Цена включает НДС. Схема сделки обсуждается. В настоящее время все помещения сданы в краткосрочную аренду. Окупаность 8 лет. Фото и план по запросу



ЦИАН ID 255030

РЕКЛАМА

Офисы с ремонтом в ЮЗАО! Продажа офисов в БЦ NEO GEO. Ст. 35 м2, 5 мин от м. Калужская. Рассрочка на весь 2017! Первый взнос 20%.



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/1356688/>

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ПИК | [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа зданий в Москве | ВАО | Восточное Измайлово | метро Первомайская | 12-я Парковая улица | [Изменить условия](#) | [Подписаться на похожие](#)

здание | Просмотрено всего 440, за сегодня 2 | [Позвонить](#) | [Принять](#) | сегодня, 22:01

Москва, район Восточное Измайлово, 12-я Парковая ул., 11 | [Показать на карте](#)

М Первомайская, 9 мин. пешком


200 000 000 руб.
100 402 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 915 214-32-91, +7 494 730-08-08
Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	1 992 м²
Этажей в здании:	2
Участок:	в собственности



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/154903511/>

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Бизнес-центры | Посуточно | ПИК | [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Москве | Коммерческая | Продажа зданий в Москве | ВАО | Сокольническая гора | метро Семёновская | Кирпичная улица | [Изменить условия](#) | [Подписаться на похожие](#)

здание | Просмотрено всего 11, за сегодня 0 | [Позвонить](#) | сегодня, 10:27

Москва, район Сокольническая гора, Кирпичная ул., 3 | [Показать на карте](#)

М Семёновская, 6 мин. пешком


65 000 000 руб.
113 044 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 508-24-14
Пожалуйста, помните, что мысли это объявление на ЦИАН

О здании

Тип здания:	административное здание
Общая площадь:	575 м²
Этажей в здании:	2
Высота потолков:	2,60 м
Линия домов:	первая





Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152804762/>

офис

Москва, район Рязанский, 2-я Институтская ул., 6С64
[Показать на карте](#)

Рязанский проспект, 3 мин. на машине

365 000 000 руб.
84 044 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 926 917-76-27
Пожалуйста, помните, что нашло это объявление на ЦИАН

Об объекте


Площадь:	4 345 м²
Этаж:	1 из 5

Об здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	4 345 м²

Готово к посещению! Местоположение здания: Удобная транспортная доступность, рядом протекают Ленинковский и Волгоградский проспекты. Расстояние до МКАД четыре километра, до Третьего транспортного кольца чуть больше пяти километров.

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
+7 926 917-76-27



ЦИАН ID 380137

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/154505586/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК [Добавить объявление](#)

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офиса в Москве > ВАО > Перово > метро Перово > Зеленый проспект [Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис

Москва, район Перово, Зеленый просп., 3/10С15
[Показать на карте](#)

Перово, 14 мин. пешком

45 834 руб. в месяц
11 000 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы


[Следить за изменением цены](#)

+7 967 010-30-06
Пожалуйста, помните, что нашло это объявление на ЦИАН

Предлагают:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	50 м²
Этаж:	2 из 2





Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/151745004/>

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ВАО > Перово > метро Шоссе Энтузиастов > улица Плеханова Изменить условия Подписаться на похожие

офис Просмотреть все 60, за сегодня 0 Пополнить сегодня, 19:10

Москва, район Перово, ул. Плеханова, 15А [Показать на карте](#)

Шоссе Энтузиастов, 12 мин. пешком

1 618 000 руб. в месяц
12 000 руб. за м² в год


[Следить за изменением цены](#)

+7 909 669-00-60, +7 495 797-70-74
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте

Площадь:	1 618 м ²
Этаж:	4 из 4
Мебель:	нет



Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/150458168/>

Москва, район Новогиреево, Зеленый просп., 20 [Показать на карте](#)

Перово, 3 мин. пешком

116 667 – 289 334 руб. в месяц
14 000 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы



[Следить за изменением цены](#)

+7 963 990-87-77, +7 495 276-03-03
Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН

Обеспечительный платеж: 290 000 руб.
Предоплата: 1 мес.
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Арендная комиссия: да

Об объекте

Площадь:	100 – 248 м ²
Этаж:	10 из 14
Высота потолков:	3 м
Помещение:	свободно
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система

РЕКЛАМА

LOFT - офисы в новом БЦ
Полная ос-ва и ПЧ в БЦ RIVERDALE (Павелецкая наб. Ст. 1077-1/02).
Полнотаь 100%. Только в метро - оудка 10% на все помещения!



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152634451/>

офис

Москва, район Черемушки, Научный проезд, 17
[Показать на карте](#)

Калужская, 10 мин. пешком

17 784 000 руб.
180 000 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 005-17-53, +7 495 008-12-64
Показать/скрыть контакты, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	98,8 м ²
Этаж:	14 из 22

Об здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	98,8 м ²

Продажа офисного помещения площадью 98,8 кв. м. на 14 этаже Делового Центра 9 Акроя на Научном проезде. Так же возможна покупка блоков: 99,2, 111,4, 115,2, 119,7 кв. м. и всего этажа целиком: 900 кв. м. В каждом блоке выполнен ремонт под ключ, выделены отдельные переговорные комнаты, рациональное зонирование пространства. Офисы полностью готовы к эксплуатации. Возможно использование помещений под апартаменты. Панорамный вид из окон: 14 этажа не оставит Вас равнодушными. Деловой центр представляет собой новый 17-ти этажный комплекс создан с учетом всех современных требований, предъявляемых к офисным помещениям класса А. Высочайший уровень технической оснащенности, прекрасное благоустройство



ЦИАН ID 12356421



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/152384795/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > Ю340 > Коньково > метро Калужская > улица Бултерова

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис в бизнес-центре Fresh (Фреш)

Москва, район Коньково, ул. Бултерова, 17Б
[Показать на карте](#)

Калужская, 17 мин. пешком


20 150 000 – 108 500 000 руб.
155 000 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 972-46-32, +7 903 546-26-33
Показать/скрыть контакты, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте

Площадь:	130 – 700 м ²
Этаж:	3 из 7
Высота потолков:	3 м
Помещение:	занято
Планировка:	свободная
Состояние:	офисная отделка
Мебель:	есть
Доступ:	пропускная система
Парковка:	наземная



ЦИАН ID 11989



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/153124668/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Калужская > Научный проезд

Изменить условия Подписаться на похожие

офис в бизнес-центре 9 Акров (Научный 19) Просмотров: всего 46, за сегодня 0 **Привезли** сегодня, 03:11

Москва, район Черемушки, Научный проезд, 19 [Показать на карте](#)

М Калужская, 9 мин. пешком
М Новые Черемушки, 18 мин. пешком
М Чертановская, 24 мин. пешком


90 000 000 руб.
148 027 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 725-52-07, +7 495 256-25-65
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN!

Об объекте

Площадь:	608 м ²
Этаж:	8 из 10
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система
Парковка:	подземная



Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/153946628/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа офисов в Москве > ЮЗАО > Химкино > метро Калужская > улица Бултерова

Изменить условия Подписаться на похожие

офис Просмотров: всего 2, за сегодня 0 **Платили** вчера, 25:20

Москва, район Коньково, ул. Бултерова, 17 [Показать на карте](#)

М Калужская, 7 мин. пешком

25 211 250 руб.
186 750 руб. за м²

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 255-14-96
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN!


Об объекте

Площадь:	135 м ²
Этаж:	5 из 5
Мебель:	нет

О здании

Тип здания:	отдельно стоящее здание
Общая площадь:	135 м ²

Предлагается к продаже офисное помещение, площадью 135м2. Великолепный дизайн входных групп. 8 атриумов оформленные по индивидуальным проектам. просторные санузлы, изюминкой является фонтанчик. Внутреннее озеленение от 4,3 кв.м.





Надежный | <https://www.cian.ru/real/commercial/153834096/>

Москва, район Черемушки, Научный проезд, 17
[Показать на карте](#)

Калужская, 16 мин. пешком

13 935 000 руб.
150 649 руб. за м², продажа

[Следить за изменением цены](#)

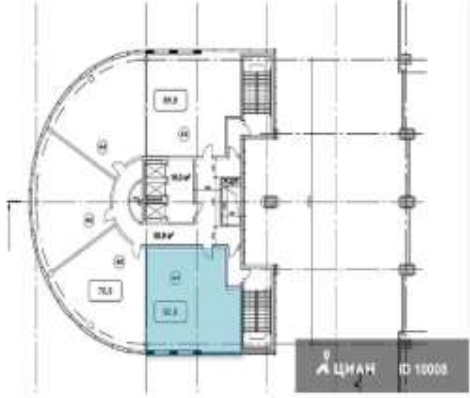
+7 495 980-26-26
Пожалуйста, помните, что наши это объявления не ЦИАН!

Об объекте






Площадь:	92,5 м ²
Этаж:	4 из 17
Высота потолков:	3,60 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система


Бизнес-центр «Научный 17»

Год постройки:	2013
Класс:	A
Общая площадь:	90 737 м ²
Участок:	1,34 га (в собственности)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное



ЦИАН ID 10008



Качество по доступной цене!
Офисы с площадью от 200 м² в ДЦ «ЛеФорТ», класс В+, м. Преображенская пл-д. Аренда в рубль, транспортные

РЕКЛАМА

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/154993963/>

Москва, район Черемушки, Научный проезд, 19
[Показать на карте](#)

Калужская, 1 мин. на метро

95 690 – 133 966 руб. в месяц
16 404 руб. за м² в год, включая НДС, коммунальные платежи, операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

+7 909 627-84-45
Пожалуйста, помните, что наши это объявления не ЦИАН!

Об объекте


Обеспечительный платеж:	95 690 руб.
Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте








Площадь:	70 – 98 м ²
Этаж:	4 из 9
Высота потолков:	3,20 м
Планировка:	кабинетная
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система


Бизнес-центр «Научный 19»

Год постройки:	2006
Класс:	B+



ЦИАН ID 11188



ТЦ Зелёный м. Бутырская
Аренда торговых помещений 6-1000 кв.м. в новом ТЦ около метро м.ж/д. станции «Останкино». Первый год скидки 50%

РЕКЛАМА



Надежный | <http://www.cian.ru/rent/commercial/130682353/>

Москва, район Черемушки, Научный проезд, 17

[Показать на карте](#)
▲ Калужская, 16 мин. пешком

164 850 руб. в месяц
15 700 руб. за м² в год, включая: операционные расходы

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 980-26-26
Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН

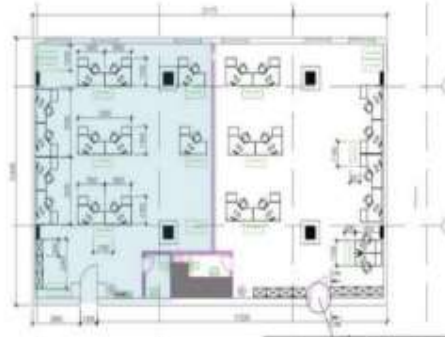
Предлагаю: 1 мес.
Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте


Площадь:	126 м ²
Этаж:	14 из 17
Высота потолков:	3,60 м
Состояние:	офисная отделка
Доступ:	пропускная система
Парковка:	подземная

Бизнес-центр «Научный 17»

Год постройки:	2013
Класс:	A
Общая площадь:	90 737 м ²



ЦИАН ID 10008



Торговая галерея от 40 м2
ECLIPSE GEO! 5 мин. от м. Калужская. Витрины. Отдельные входы.
Продажа/Аренда.

Надежный | <http://www.cian.ru/rent/commercial/134637226/>

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Калужская > Научный проезд

[Изменить условия](#) [Подписаться на похожие](#)

офис

Москва, район Черемушки, Научный проезд, 19

[Показать на карте](#)
▲ Калужская, 15 мин. пешком

192 913 руб. в месяц
16 500 руб. за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

+7 495 545-41-58
Пожалуйста, обратите внимание: это объявление на ЦИАН


Тип аренды: прямая
Срок аренды: длительный

Об объекте


Площадь:	140,3 м ²
Этаж:	9 из 9
Мебель:	нет

О здании

Общая площадь:	140,3 м ²
----------------	----------------------



ЦИАН ID 482568





nskrpulse.ru/products/minipogruzhchik_locust_l_752_2006_g_v_43025410

34 тракторресурс-регион РАСПРОДАЖА ЭЛЕКТРОПОГРУЗЧИКОВ TCM ЧЕТЫРЕХОПОРНЫЙ ПОГРУЗЧИК TCM FB15-8T мачта 3.0 метра 8 800 408 57 27

ПУЛЬС ЦЕН Мини погрузчик Locust L 702 (2006 г.в.) Найти в Новосибирске

Транслер > Спецтехника > Погрузчик > Мини-погрузчик > Мини погрузчик Locust L 702 (2006 г.в.)

Погрузчик
Мини-погрузчик 23
Фронтальный погрузчик 33
Телевизионные погрузчики 33
Складские погрузчики 11
Земельные погрузчики 11
Навесное оборудование для погрузчиков 34

Выбор по параметрам
Отметки 11
Бренд

Мини погрузчик Locust L 752 (2006 г.в.) в Новосибирске -
В наличии, Отт / Развед. Товар на сайте компании
850 000 руб./ед.
Минимальный заказ: 1 ед.
Характеристики: Страна-производитель: Китай, Эксплуатация: 0 у, Бренд: Locust, Грузоподъемность: 0.70 т, Кол: колесные

Сравнить Отправить заявку


Поставщик: CFU GROUP SIBIR
Статус реализации: 5 звезд 3 года Платиновый
Телефоны для связи: +7 показать номер
Адрес: Новосибирск, ул. Панфиловца, 73 в.

Надежный https://evkavator.ru/trade/lot/238665/2006-locust-l752.html

Вернуться к результатам поиска Обновлено 7 из 8 в вашем поиске

Описание Расширенный поиск

Внимание! Со временем оборудование проработает 3 сезона. Информацию не упустить!

 **Цена: 750 000 RUB** [Заказать обратный звонок](#)
Создавать заявки

Год выпуска: 2006
Наработка: 6 136 моточасов
Расположение: Москва
Дата обновления: 15.05.13
Кол-во просмотров: 240

[ПОКАЗАТЬ КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ](#)

Комментарий продавцу
хорошее состояние

Вопрос продавцу
Ваше имя:
Ваш email:

ВАМ ПОДАРОК!
3 ТЕХНИЧЕСКИХ ВОСТУПАНИИ
500 000 RUB
3 ГОДА ГАРАНТИИ
МАШИНЫМ ПОВЕЩАЕМ ДИПЛОМ
Войдите на наш сайт. Укажите от себя подарок!

Интересные материалы:
В Новосибирске много отличных типов мини-техники. Лучший рост. Оптимальные параметры на рынке "СИБИР". Выпускается 2 000 ед/год.
30-летний элеватор - уже реальность.
Интернет мини-техники. IV квартал 2013 года.
Лучший автосельхоз. продавец. Достижение в мире-персональный автосельхоз. продавец.

Новости компании:
Выявление и ликвидация проблем! Специализация: ремонт ГАЗ.
10.05.2017 Ремонт ГАЗ.
Открытые вакансии для сотрудников отдела ПС.
10.05.2017 Ремонт ГАЗ.
Технический отдел - новый отдел



https://auto.ru/sell/used/avto/volkswagen/multivan/2027912960-6162b7/?page_id=1&page_id=225

Объявление | Характеристики | Отзывы | Статистика цен | Тест-драйвы | Запчасти


Продажа Volkswagen Multivan T5 в Москве

1 200 000 Р

Автокредит от 15,9%

Продавец: **Маскил (частное лицо)**
 Адрес продавца: Москва, Новокосино | +7 916 959-79-80

Год выпуска:	2008
Пробег:	83 000 км
Кузов:	Минивэн
Цвет:	Черный
Двигатель:	3.2 л / 235 л.с. / Бензин
Коробка:	Автоматическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	2 владельца
ПТС:	Оригинал
Тахомен:	Расставлен
Объем:	Раскраска каретки
VIN:	WVZZZZ7H81M123



Характеристики поданы в календаре

Комментарий продавца
 Машина 2008 года выпуска, по VIN-у 2008 истребитель год, ПТС выдан 04.07.2009 года! Отличное техническое состояние, красивый внешний вид. Двигатель и коробка в идеале. Очень надежный 6-ступенчатый бензиновый (цикловый) двигатель, в отличие от дизельного, который требует переборки каждые 100 т. км., экономят люди поймут. Внешне автомобиль реставрационная модель 2012 года, с оригинальной диодной оптикой и бампером. Оригинальные передние и задние парктроник. На крыше установлены рейлинги и поларизаторы.

Купи это авто в кредит без справок и visits в банк

ПРОДАЙ АВО БЫСТРЕЕ

Подарок в ТОП

Турбо продажа

Спецпредложения авто с пробегом в Москве + 200 км

Volkswagen Caravelle T5 2014 35.000 км 1 200 000 Р

https://auto.ru/sell/used/avto/volkswagen/multivan/1047713879-01616a/?page_id=1&page_id=323

auto.ru | Легковые | Мото | Коммерческие | Запчасти | Отзывы | Финанс | Доставка | Купить | Войти

Volkswagen Multivan T5 в Москве | 3.2 AT (235 л.с.) | Москва и Московская обл. | Истринский | Мытищинский

Объявление | Характеристики | Отзывы | Статистика цен | Тест-драйвы | Запчасти


Продажа Volkswagen Multivan T5 в Москве

1 075 000 Р

Автокредит от 15,9%

Агентство АН1 | Наталья | 33 объявлений в наличии | +7 495 758-91-89 | +7 903 280-99-00 | +7 965 256-68-86

Год выпуска:	2008
Пробег:	134 500 км
Кузов:	Минивэн
Цвет:	Черный
Двигатель:	3.2 л / 235 л.с. / Бензин
Коробка:	Автоматическая
Привод:	Передний
Руль:	Левый
Состояние:	Не требует ремонта
Владельцы:	3 владельца
ПТС:	Оригинал
Тахомен:	Расставлен
Объем:	Раскраска каретки
VIN:	WVZZZZ7H81M172



Характеристики поданы в календаре

Отзывы о модели 4.5

80 000 км пробег за 10 лет

Качество пластика на высоте

Огромная база актуальных объявлений

Яндекс Недвижимость

Спецпредложения авто с пробегом в Москве + 200 км

Volkswagen Caravelle T5 2014 35.000 км 1 000 000 Р



Продажа Volkswagen Multivan T5 в Санкт-Петербурге 1 100 000 Р

Продает: **arkady.nikolov.spb** (частное лицо) | Назвать: +7 965 008-88-85

Адрес: **Санкт-Петербург**

Год выпуска	2008
Пробег	131 000 км
Кузов	3-дверный
Цвет	Черный
Двигатель	3.2 л - 225 л.с. / бензин
Коробка	Механическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	1 год и 6 месяцев
Такси	Растаможен
Объем	Расширено warranty

Характеристики модели в каталоге

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО!
От 6.5% годовых

Преимущество до 25% для новых клиентов сервиса в BMW Автодом.

Спецпредложения авто с пробегом
в Санкт-Петербурге + 200 км

Вolkswagen Scirocco 1.6 R-Line
2013, 56 000 км
1 240 000 Р

Продажа Volkswagen Touareg | Рестайлинг в Воронеже 800 000 Р

Продает: **Геннадий** (частное лицо) | Назвать: +7 915 548-16-61

Адрес: **Воронеж, Ленинский район**

Год выпуска	2008
Пробег	123 000 км
Кузов	Внедорожник БД
Цвет	Черный
Двигатель	3.6 л - 200 л.с. / бензин
Коробка	Автоматическая
Привод	Передний
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	2 владельца
ПТС	Оригинал
Владение	7 лет и 2 месяца
Такси	Растаможен

Характеристики модели в каталоге

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО!
От 6.5% годовых

Skoda Octavia - Освобождаем склад

Невероятные предложения на последние Skoda Octavia 2016г

Не упустите!

Выгода-скидка при покупке клиентом нового автомобиля:
LifanX50 - 50 000 рублей,
LifanX60 - 40 000 рублей,
Skoda B - 40 000 рублей и эквивалентной сумме скидок



Скриншот веб-страницы с сайта <http://auto.ru>, посвященной продаже Volkswagen Touareg I Рестайлинг в Белгороде. Цена: 790 000 Р. Продавец: Константин (частное лицо). Адрес: Белгород, Народный Буньяр. Характеристики: Год выпуска: 2008, Пробег: 144 000 км, Кузов: Внедорожник 5 дв., Цвет: Серый, Двигатель: 3.6 л., 280 л.с., бензин, Коробка: Автоматическая, Привод: Полный, Руль: Левый, Системы: Не требует ремонта, Элементы: 2 элемента, ПТС: Оригинал, Тахолин: 7 лет и 4 месяца, Тахолин: Расплавлен, Обмен: Рассматриваются варианты, VIN: WVGZZZL4D0***4D. Включены кредитные предложения: "КРЕДИТ НА ЭТО АВТО! От 6.9% годовых" и "Возьми авто в кредит". Справа размещены рекламные баннеры: "МАЛАЯ ИСТРА" и "ПЕРВЫЙ ВЗНОС 95 000 РУБ".

Скриншот веб-страницы с сайта <http://auto.ru>, посвященной продаже Volkswagen Touareg I Рестайлинг в Москве. Цена: 715 000 Р. Продавец: АвтоГЕРМЕС. Адрес: Москва, Ш. Энтузиастов, д.58 (м. Новокосино, м. Перово). Характеристики: Год выпуска: 2008, Пробег: 127 000 км, Кузов: Внедорожник 5 дв., Цвет: Черный, Двигатель: 3.6 л., 280 л.с., бензин, Коробка: Автоматическая, Привод: Полный, Руль: Левый, Системы: Не требует ремонта, Элементы: 2 элемента, ПТС: Оригинал, Тахолин: Расплавлен, VIN: WVGZZZL4D0***4D. Включены кредитные предложения: "КРЕДИТ НА ЭТО АВТО! От 6.9% годовых" и "Купи это авто в кредит". Справа размещены рекламные баннеры: "ТОНКИЕ СВЕТОВЫЕ ПАНЕЛИ" и "Спецпредложения авто с пробегом".



auto.ru

Легковые Мото Коммерческие Замкнуты Открыты

Москва и Московская область Ижевск Челябинск

Волжский Саратов 13 Москва 32 67 (28) 1 2+

Объявление Характеристики Отзывы Сопоставление цен Тест-драйвы Замкнута

Продажа Volkswagen Caravelle T5 в Чебоксарах

950 000 руб -

Автокредит от 15,9%

Продавец: Андрей (частное лицо) Чебоксары

Адрес продавца: Чебоксары

+7 903 359-36-49

Год выпуска: 2008

Пробег: 206 000 км

Кузов: Минивэн

Цвет: Серебристый

Двигатель: 3.2 л - 250 л.с. - бензин

Коробка: Автоматическая

Привод: Передний

Руль: Левый

Состояние: Не требует ремонта

Владельцев: 2 владельца

ЛТЦ: Сделан

Датум: Расставлен

Характеристики авто в картинке

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО! От 6,9% годовых

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Турбо продажа

Яндекс Недвижимость

Огромная база актуальных объявлений

auto.ru

Легковые Мото Коммерческие Замкнуты Открыты

Москва и Московская область Ижевск Челябинск

Волжский Саратов 13 Москва 32 67 (28) 1 2+

Объявление Характеристики Отзывы Сопоставление цен Тест-драйвы Замкнута

Продажа Volkswagen Caravelle T5 в Москве

845 000 руб -

Возьми авто в кредит

Продавец: Валера (частное лицо) Москва, метро Митино

Адрес продавца: Москва, метро Митино

+7 916 778-93-69

Год выпуска: 2008

Пробег: 200 034 км

Кузов: Минивэн

Цвет: Серебристый

Двигатель: 3.2 л - 250 л.с. - бензин

Коробка: Автоматическая

Привод: Передний

Руль: Левый

Состояние: Не требует ремонта

Владельцев: 2 владельца

ЛТЦ: Сделан

Датум: Расставлен

Характеристики авто в картинке

КРЕДИТ НА ЭТО АВТО! От 6,9% годовых

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

NISSAN ALMERA

NISSAN - ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ЯНДЕКС ТАКСИ

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

Спецпредложение авто с пробегом в 100 000 - 200 км

Volkswagen Transporter T5, 2007, 190 000 км, 450 000 руб

Volkswagen Transporter T5, 2014



Продажа Volkswagen Caravelle T5 в Сочи **1 180 000 ₽**

Автокредит от 15,8%

Позвоните: **+7 (918) 406-33-48** (частное лицо) **Написать**

Адрес продавца: Сочи, Улица дачная 3

Плюсы: +7 988 312-38-30

Технические характеристики:

- Год выпуска: 2008
- Пробег: 80 000 км
- Класс: Микровэн
- Цвет: Серебристый
- Двигатель: 3.2 л · 230 л.с. · Бензин
- Коробка: Автоматическая
- Трансм: Передняя
- Топлив: Бензин
- Состояние: Не требует ремонта
- Владельцев: 1 владелец
- ОГТС: Оригинал
- Состояние: Раскрасован
- Объем: Раскрасованные варианты

Огромная база актуальных объявлений

Яндекс Недвижимость

ELECTRO SHOP RU м. Электрозаводская Москва, ул. Большая Почтовая, д. 38, стр. 5

+7 (495) 369-17-50

Каталог товаров

Трехфазный бензиновый генератор SDMO Technic 15000 TE

Розничная цена **213 266 руб.**

Код товара 26784

Аналоги

Одноразовый бензиновый альтернативный GES400 12000 H авто (автоматический)

Цена **333 504 руб.**

Описание

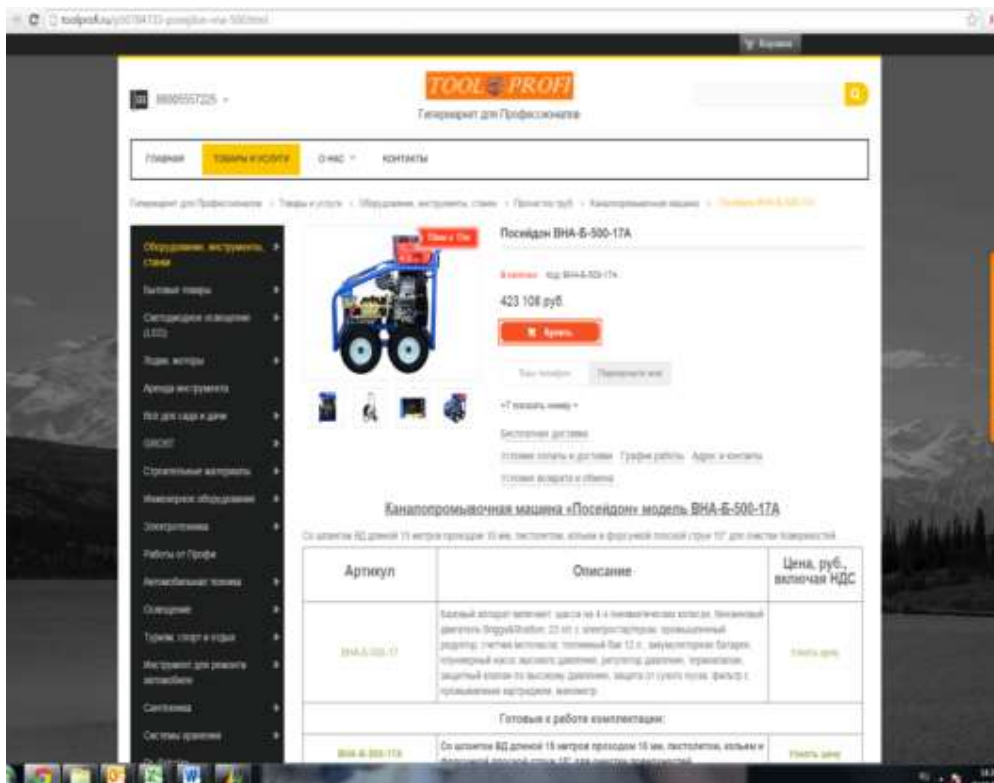
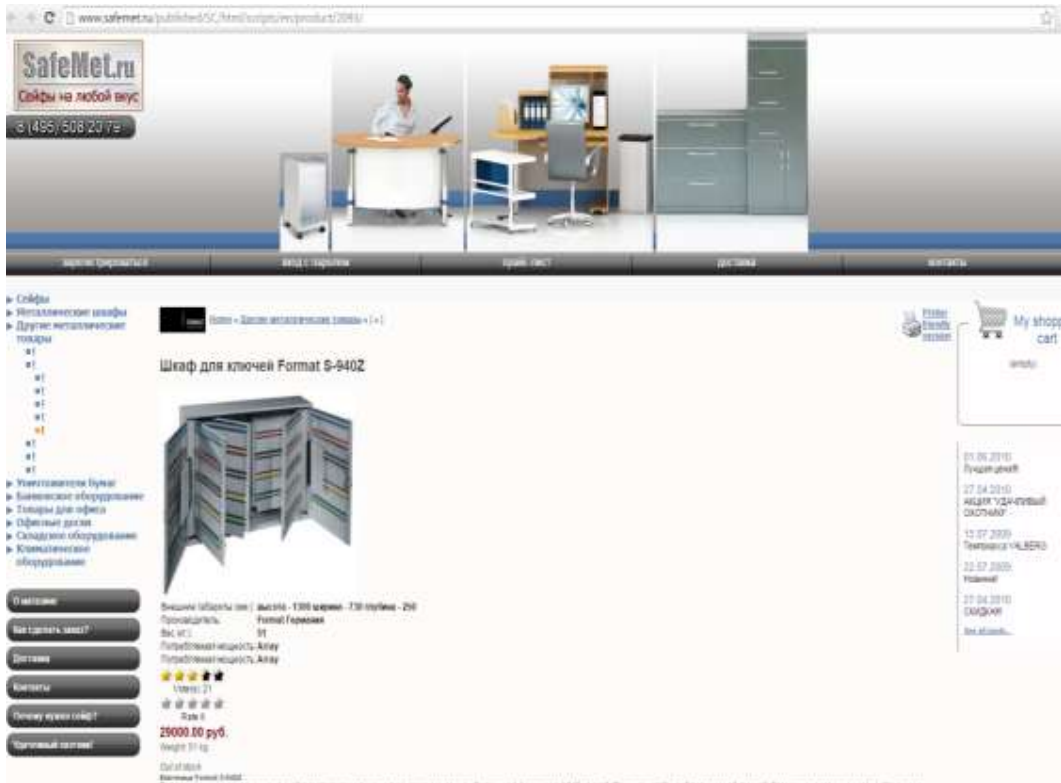
Бензиновый генератор SDMO Technic 15000 TE (бензиновый генератор, альтернативный) с воздушным охлаждением

Бензиновый генератор TCB (TSB) GSG 1000EH

Цена **134 355 руб.**

Технические характеристики:

Бренд	SDMO
Модель	Technic 15000 TE
Страна-производитель	Франция
Тип генератора	Портативный
Мощность работы	10 кВт
Мощность максимальная	11 кВт
Мощность резервная	12,5 кВт
Мощность максимальная	13,8 кВт
Запуск	Электронный / Ручной
Топливо	Бензин
Модель двигателя	Honda GX650
Емкость топливного бака	26 л
Расход топлива, л/ч	4,4
Горючее	220/380 Вольт (10 фаз)
Габариты	870 x 580 x 750 мм
Громкость, дБ	72 дБ
Вес	151 кг
Гарантия	12 месяцев
Почва ID	26784
ID_AVAILABLE	1





www.safemag.ru/valberg-ask-611-el

Safemag

495 75 89 18 Смена телефона
495 75 89 17 Помощь сайту
495 75 45 43 Права доступа
info@safemag.ru Помощь

Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL

26 722 р

[Видеокарты по цене](#)

Valberg Rapar ASK-611 EL – это самый надежный сейф, предназначен для защиты документов и денежных средств от чрезвычайных ситуаций. Легендарной прочностью и высокой стоимостью для своего класса сейфа на долгие годы прославился ASK-611 EL для физических лиц.

Дополнительный замок F1000 имеет код длиной 5-6 знаков и позволяет запрограммировать мастер-код и дополнительный код.3 ключей позволяет

Дополнительный замок имеет 5-6 знаков и позволяет запрограммировать мастер-код и дополнительный код.3 ключей позволяет

Толщина стальной двери: 18 мм, толщина стальной стенки: 24 мм

Защита от взлома с помощью системы выключения

В нижней части сейфа есть отверстие для хранения ключей, закрытый болт в комплекте.

Внутренние размеры (ШхГхВ): 310х440х390 мм

Внешние размеры (ШхГхВ): 467х502х238 мм

Вес: 122 кг

Объем: 58 л/58 л

Гарантия: 5 лет

Прочность на разрыв: 1 т/год

[Посмотреть фото товара](#)

[Скачать сертификат на сейф Valberg Rapar](#)

Наименование	Цена
Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL-4	31 270 р
Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL-3	34 102 р
Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL-2	38 952 р
Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL-1	38 385 р
Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL-0	21 760 р
Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL-0	28 952 р
Возвратный сейф Valberg Rapar ASK-611 EL-0	25 470 р

Главная Статьи Доставка Отзывы Контакты

Vip-Safe Тел: +7 800 50 18 00
E-mail: vip@vip-safe.ru +7 (495) 50-50-167
Звонить с мобильного

Товары Поиск В корзине: 0 товаров

Каталог товаров

- Стационарные сейфы
- Металлические сейфы
- Сейфы для дома**
- Стеклометаллические сейфы
- Встраиваемые сейфы
- Стеклометаллические сейфы
- Новые поступления
- Восстановленные сейфы
- Верстаки
- Дополнительные аксессуары
- Стеклометаллические сейфы

407 NP Stark Встраиваемый сейф Stark

35 449 руб.

Артикул: 11464

Минимальная сумма заказа: 5000р

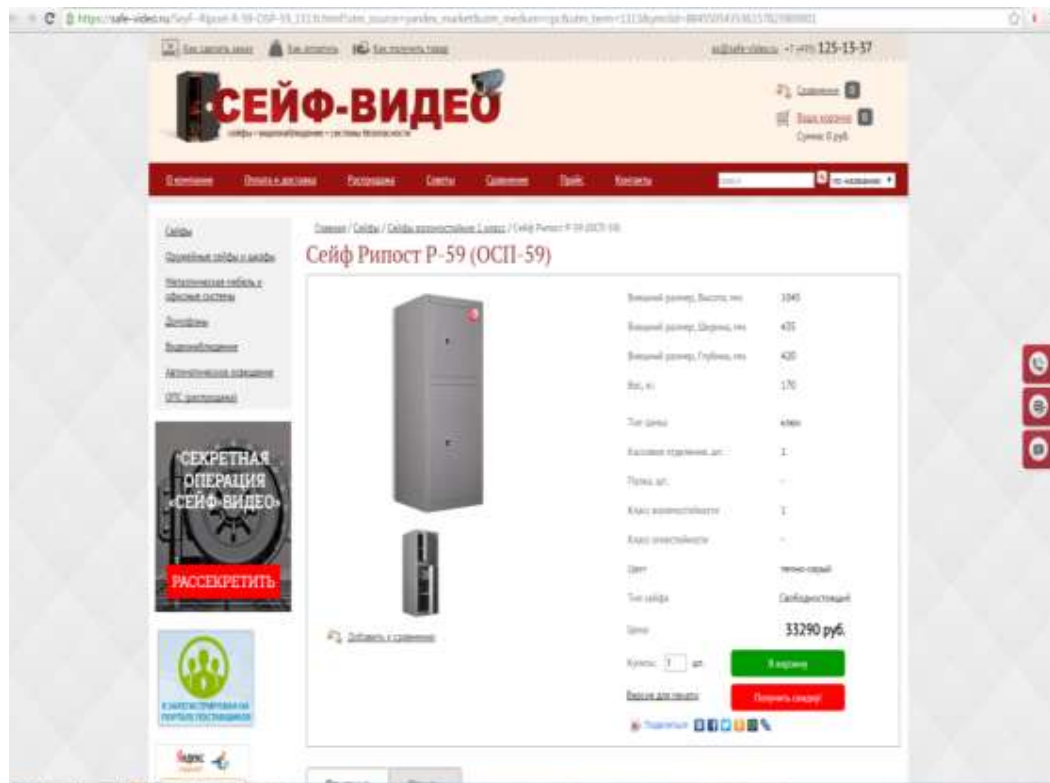
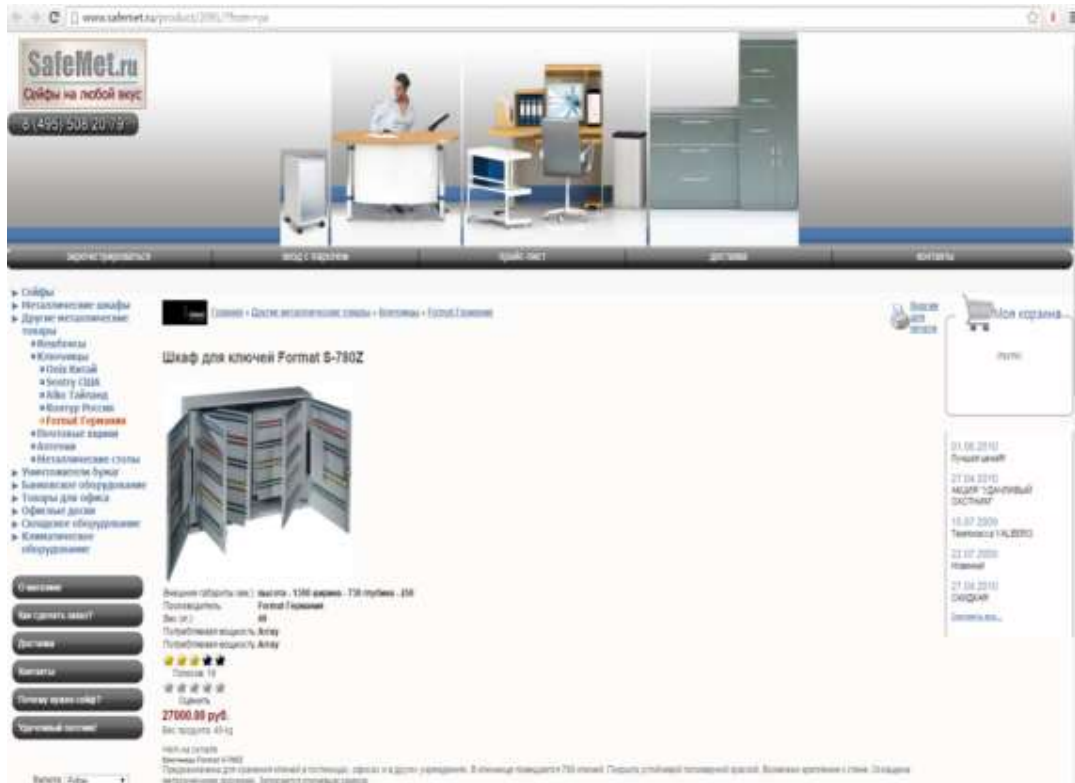
Под заказ

Вы можете заказать данный товар

Позвоните нашему менеджеру по телефону: +7 (495) 50-50-167

407 NP Stark Встраиваемый сейф - Информация

19.04.2017 14:08





www.klimaticheskaya-tekhnika.ru

КЛИМАТИЧЕСКАЯ ТЕХНИКА

Установка кондиционеров | Сервис | Ремонт кондиционеров | Контакты

8 (495) 565-31-02 (Москва)
8 (495) 241-02-54 (Москва)
8 (812) 243-10-39 (СПб)

Обратный звонок

Каталог оборудования

General ASHA09LKC

Цена: 60420 42 924 руб.
Стандартный товар: 798 руб.

Добавить в корзину

Заказать в один клик

Артикул: K-42043

Отсутствие доставки: Бесплатно

Доставка в регионы

Рейтинг: 5.0 из 5.0

Нет отзывов

Доставка в любой регион РФ
Мы рады Вам предложить доставку товара по всей территории России в любой город РФ.
Мы доставим. Вы проверите товар.
Оплатите товар курьеру.

Характеристики | Особенности | Реальные отзывы | Сопутствующие товары

Общие характеристики

office.ru

8 800 374 80 80
8 800 380 67 76 (бесплатный номер региона)

Терморегулятор Unibid 80-238

Артикул: 200/81
58 156.91 руб.

Доставка по России: 400 руб.

Создать заявку

Терморегулятор Unibid 80-238

Система с программируемым термостатом Unibid 7.2 и устройством обогрева Unistyle M

Производительность и применение

- 80-238 имеет мощность обогрева до 18 кВт/ч
- Подходит для использования на стенах и потолках
- Работает на 230 В



В данном разделе Вы можете скачать
 или приобрести следующие материалы:

[Скачать: методический материал \(PDF, 102 Кб\) \(скачать\)](#)
[Скачать: методический материал \(PDF, 102 Кб\) \(скачать\)](#)
[Скачать: методический материал \(PDF, 102 Кб\) \(скачать\)](#)



	A	B	C	D	E	F	G	I
7	Гидродинамическая очистка и вакуумный сбор разделано («ИП») и Управление всасывающего рукава: Стрела	КАМАЗ- 65115	допр. = -15°C экс. пак. сист. = -5°C	Q _{раб} = 100 м ³ /ч Q _{раб} = 100 м ³ /ч насос ВД SLR HPP (Италия) пак. насос водо-воздушный эжектор (ВВЭ) ДКТ-233		вода 2м, глуб. 20м, разм. обор., листоел. Режис «ИП»: Q _{раб} инд = 16 м ³ /ч, Q _{раб} пак. сист. = 1700 м ³ /ч	8210	
8	ДКТ-225.3-12							
9	Гидродинамическая очистка и вакуумный сбор одновременно («И») и разделано («ИП») и Управление всасывающего рукава: Кассета			t экс. = 25°C изотер- мич. фургон	Р _{раб} = 16 МПа Q _{раб} = 16 м ³ /ч насос ВД SLR HPP (Италия) пак. насос PVT200			19615
10	ДКТ-225.3-02							
11	Гидродинамическая очистка и вакуумный сбор одновременно («И») и разделано («ИП») и Управление всасывающего рукава: Кассета				Р _{раб} = 16 МПа, Q _{раб} = 16 м ³ /ч насос ВД KD716 Угаса (Германия) пак. насос PVT200			19948
14	ДКТ-225-02						Сум. объем цист. с поршнем 9м ² , глуб. в.ас. до 20м.	
15	Гидродинамическая очистка и вакуумный сбор одновременно («И») и разделано («ИП») и Управление всасывающего рукава: Кассета			t экс. = 10°C	Р _{раб} = 16 МПа, Q _{раб} = 16 м ³ /ч насос ВД KD716 Угаса (Германия) пак. насос PVT200			18546
18	ДКТ-225.3-22							
19	Гидродинамическая очистка и вакуумный сбор одновременно («И») и разделано («ИП») и Управление всасывающего рукава: Кассета		t экс. = 25°C изотер- мич. Фургон	Р _{раб} = 16 МПа Q _{раб} = 16 м ³ /ч насос ВД KD716 Угаса (Германия), пак. насос PVT200, электрон. блок упр., доп. спец. насадка, отопитель Eberspacher			20338	
20	2.1							
22	ДКТ-225.22.3-02 (MAN)		t экс. =					



Детали товара (ссылка, артикул, название, бренд, объемная ссылка)			
Регуляторы перепада давления POLNA, тип ZSN-5			
Детали на странице: 25-86, 86-100, 100-120			
T-120C для воды, T-10C для газа, T-20C для 1,3 мб.			
Состояние: новый			
Д/13	Показать, чтобы уточнить цену	Подобрать	
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/13, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 25-80 кПа (2,3-8 бар)	70 982,71 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/13, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 40-100 кПа (3,4-11 бар)	67 295,80 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/13, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 80-120 кПа (7,3-13,3 бар)	68 902,09 руб.	Подобрать
Д/10	Показать, чтобы уточнить цену	Подобрать	
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/10, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 25-80 кПа (2,3-8 бар)	71 982,00 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/10, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 40-100 кПа (3,4-11 бар)	67 294,24 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/10, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 80-120 кПа (7,3-13,3 бар)	68 425,96 руб.	Подобрать
Д/15	Показать, чтобы уточнить цену	Подобрать	
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/15, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 25-80 кПа (2,3-8 бар)	71 488,81 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/15, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 40-100 кПа (3,4-11 бар)	68 815,89 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/15, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 80-120 кПа (7,3-13,3 бар)	68 427,51 руб.	Подобрать
Д/12	Показать, чтобы уточнить цену	Подобрать	
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/12, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 25-80 кПа (2,3-8 бар)	72 486,88 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/12, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 40-100 кПа (3,4-11 бар)	68 176,02 руб.	Подобрать
ZSN-5	Регулятор перепада давления ZSN-5, 1/2", французский, Д/12, Р/16, Трасс-120C, Аи-1,3, 1/2", металл, диапазон перепада давления на выходе 80-120 кПа (7,3-13,3 бар)	68 848,40 руб.	Подобрать
Д/14	Показать, чтобы уточнить цену	Подобрать	


Надежный https://exkavator.ru/trade/lot/228665/2006-locuet_0752.html

Вернуться к результатам поиска

Обновлено 7 из 8 в вашем поиске

Описание **Расширенный поиск**

Выключить! За время обслуживания продавец более 3 месяцев информации не мог устареть!



Цена: 750 000 RUB

[Превратить свою цену](#)

Заказать обратный звонок

Год выпуска: 2006
Наработка: 6 136 моточасов
Расположение: Москва
Дата обновления: 15.05.15
Кол-во просмотров: 240

[ПОКАЗАТЬ КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ](#)

Вопрос продавцу

Ваше имя

Ваш email

Комментарий продавца: хорошее состояние

ВАМ ПОДАРКИ!

3 ТЕХНИЧЕСКИХ ВЕСЛУЖИВАНИЯ

500 000 RUB

3 ГОДА ГАРАНТИИ

МАШИНЫ И ОПЕРАТИВНЫЙ ДИЛЕК

Войдите на выгодных условиях от 60 дней!

Интересные материалы

ИИ-Машинки: импорт стартовых типов мини-тракторов показал рост

Оптимизация производства на заводе "САРБИ": высвобождено 3 000 кв.м

3D-панельный экскаватор - уже реальность

Идет ли мини-трактор. В августе 2016 года

Улюб' стареющие Bobcat. Форумчане о мини-погрузчике американского бренда

Новости компаний

Выявлены к гидрокопиртантант Европийской ружье СЕАТ

Оптимизация заготовки для бетонного завода РБУ

Тотат Восток - новый партнер



The screenshot shows a web browser window displaying the website for "НИЖЕГОРОДЕЦ" (Nizhny Novgorod). The page is for a "БОРТОВОЙ АВТОМОБИЛЬ НА БАЗЕ FORD TRANSIT" (Box van on Ford Transit chassis). The main heading is "БОРТОВОЙ АВТОМОБИЛЬ НА БАЗЕ FORD TRANSIT" with a price starting from "от 1 430 000 руб.*". There are buttons for "Оставить заявку" (Leave request) and "Заказать запчасти" (Order parts). A red button says "Скачать прайс-лист" (Download price list). The page features a navigation menu with categories like "Пассажирские", "Грузопассажирские", "Грузовой транспорт", "Спецтранспорт", "Trade-In", "Кредит", "Лизинг", and "Гарантия и сервис". On the right, there are four service highlights: "НАЛИЧНОЕ АВТО НА СКЛАДЕ" (Inventory vehicles), "КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" (Credit and leasing), "ДОСТАВКА ПО РОССИИ" (Delivery across Russia), and "ГАРАНТИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ" (Warranty service). The URL in the browser is "st-nn.ru/catalog/gruzovye/bortovoy_avtomobil_na_baze_ford_transit/".