



УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Институт оценки и управления»

Н.В. Кондюрин

23.10.2015 г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 997-1/15

Экземпляр №2

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: Нежилое помещение с оборудованием. Площадь: 598,6 кв.м., 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7-помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20.

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д. 35.

ЗАКАЗЧИК: ООО Управляющая компания " Первоинвест-Управление активами " Д.У. ЗПИФР "Первый Рентный"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ»

ДАТА ОЦЕНКИ: 23.10.2015г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 23.10.2015г.

г.Самара, 2015 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ №997-1/15

Объект оценки:	Нежилое помещение с оборудованием. Площадь: 598,6 кв.м., 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7-помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20.
Месторасположение:	Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д. 35.
Оцениваемые права:	Недвижимое имущество - Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АЖ № 138737 от 06.07.2011г.
Собственник:	ООО Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. ЗПИФР "Первый Рентный". 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008 г.
Заказчик:	ООО Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. ЗПИФР "Первый Рентный". 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008 г.
Оценщик:	Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г.Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15/14 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999г. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул.Больничная, 20-167. г.Самара, 443096. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru . http://www.ocenka.biz . Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Основание проведения оценки:	Дополнительное соглашение №176 от 23.10.2015г. к договору №524 от «16» декабря 2008 г.
Дата проведения оценки:	23.10.2015 г.
Дата осмотра:	23.10.2015 г.
Дата составления отчета:	23.10.2015 г.
Предполагаемое использование результатов оценки:	Для расчета доли имущественных паев
Вид стоимости:	Рыночная стоимость

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Подход к оценке/ Результат расчетов		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Нежилое помещение	Не применялся	19 010 590 руб.	19 019 638 руб.
Оборудование	945 838	874 530	Не применялся

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость, с НДС	19 930 460 рублей <i>(Девятнадцать миллионов девятьсот тридцать тысяч четыреста шестьдесят рублей)</i>
Рыночная стоимость, без НДС	16 890 220,34 рубля

Действительность результатов оценки: 6 месяцев от даты составления отчета.

Оценщик: _____ Кондюрин Николай Викторович

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	7
5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	9
1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	12
3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	12
4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	19
5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	21
6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	28
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	35
ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	37
3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
3.2. АНАЛИЗ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ.....	39
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	40
3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	46
3.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	48
3.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	59
3.7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	64
3.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	64
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	71
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.	92
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ФОТОМАТЕРИАЛЫ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКОВ	109

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:

Нежилое помещение с оборудованием. Площадь: 598,6 кв.м., 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7-помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20.

Имущественные права на объект оценки:

Улучшения: *Недвижимое имущество* - Право собственности. Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АЖ № 138737 выдано 06.07.2011г.

Субъект права: ООО Управляющая компания " Первоинвест-Управление активами " Д.У. ЗПИФР "Первый Рентный". 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008 г.

Цели и задачи проведения оценки объекта оценки:

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п.3 Федерального стандарта оценки №2) – см. пункт ниже «Вид определяемой стоимости».

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для расчета доли имущественных паев.

Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению допустимо только с письменного разрешения оценщика.

Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата оценки:

23.10.2015г.

Срок проведения оценки:

23.10.2015г.

Допущения и ограничения, на которых должны основываться оценка:

Принятые при проведении оценки допущения:

Следующие допущения являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Экспертиза прав собственности и иных прав производится в объеме предоставляемых Заказчиком документов. От Оценщика не требуется установление подлинности правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая получена от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде.

2. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником или эксплуатантом активов, а также лично собранной Оценщиком информации.

3. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на состояние объекта оценки, и, следовательно, на его стоимость. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Считается, что объекты оценки соответствуют всем санитарным и экологическим нормам.

5. Согласно Федеральному стандарту оценки (ФСО) №1, при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При проведении оценки Оценщик использует в расчетах цены предложений с корректировкой на вероятный торг, величина которого определяется на основании информации риэлтерских компаний или результатов мониторинга рынка.

6. Оценщик в своих выводах исходит из сложившейся конъюнктуры рынка на дату оценки и не берет на себя ответственность за возможное изменение цены оцениваемого актива в ближайшей перспективе под действием различных непрогнозируемых факторов.

7. Предполагается, что собственник оцениваемого объекта будет рационально и компетентно управлять принадлежащей ему собственностью.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая приложения, которые являются неотъемлемой составной частью отчета, и лишь в указанных в отчете целях.

2. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

4. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

6. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

7. Оценщик несет ответственность за результат оценки стоимости объекта, что оговорено в договоре на проведение работ по оценке объекта оценки. По другим вопросам, связанным с объектом оценки, Оценщик ответственности не несет.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в данном отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Оценщики:

Кондюрин Николай Викторович. Член НП "СМАОс" (Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"), место нахождения: 123007, г.Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А. Номер согласно реестру: 913. Дата включения в реестр НП "СМАОс" 24 октября 2007г. Диплом НОУ ВПО "Международный институт рынка" № 400020 от 2 июля 2002 г. Договор (Полис обязательного страхования ответственности оценщика) № 433-549-050805/15/14 от 03 августа 2015 г. ОСАО «ИНГОССТРАХ» (период страхования с 19 августа 2015 г. по 18 августа 2016 г. на сумму 30 000 000,00 рублей). Стаж работы в оценочной деятельности: с 01.01.1999г. Место нахождения оценщика: 443096, г.Самара, ул.Больничная, 20-167.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: Не привлекались.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор (Исполнитель):

ООО «Институт оценки и управления». Адрес: ул. Больничная, 20-167, г. Самара, 443001. Тел. (846) 20-30-210, 244-04-10. ОГРН 1036300468885. E-mail: iou@sama.ru. <http://www.ocenka.biz>. Полис страхования гражданской ответственности оценщика ОСАО «Ингосстрах» №433-549-090960/14 от 23 декабря 2014г. Член НП «СМАО», свидетельство №944 от 28.08.05г.

Заказчик:

ООО Управляющая компания "Первоинвест-Управление активами" Д.У. ЗПИФР "Первый Рентный". 443100, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008 г.

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта оценки, указанного в настоящем отчете выполнена в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации. Части I и II. В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, и также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.

При проведении оценки данного объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, зарегистрировано в Минюсте РФ 22.08.2007 года, регистрационный N10040, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N255, зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N10045, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4457 от 4 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N254, зарегистрировано в Минюсте РФ 20.08.2007 N10009, опубликован в "Российской газете" - Федеральный выпуск №4458 от 5 сентября 2007г). Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611. Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки

"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (далее соответственно - ФСО N 1, ФСО N 2, ФСО N 3) и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО N1, ФСО N2, ФСО N3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» «Оценка недвижимости», «Оценка Машин и Оборудования», утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «15» августа 2008 года, Протокол №78 от 15 августа 2008 года. Изменения и дополнения внесены решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «29» августа 2008 года, Протокол №80 от 29 августа 2008 года

4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ

При проведении оценки были использованы следующие данные:

- Законодательство РФ, законодательство Самарской области (справочные информационные системы).
- Правоустанавливающая документация (Предоставлена Заказчиком).
- Технический паспорт, справка БТИ (Предоставлен Заказчиком).
- Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве (Центр ценообразования в строительстве, г. Самара)
- Сайт «Волга-Инфо» (www.volga-info.ru).
- Копии (в том числе копии с экрана монитора) всех использованных источников информации приведены в приложении к отчету.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке.

В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности).

Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности).

Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

ГЛАВА II. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком для идентификации и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Правоустанавливающие документы	Договор купли-продажи недвижимого от 15.06.2011 г.; Правила доверительного управления от 10.06.2009; Изменения в правилах доверительного управления от 20.08.2009 № 1; Изменения в правилах доверительного управления от 06.10.2009 № 2; Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным «Первый рентный» от 15.10.2010 №3; Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным «Первый рентный» от 23.03.2010 №4; Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным «Первый рентный» от 06.05.2010 №5; Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным «Первый рентный» от 10.08.2010 №6; Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным «Первый рентный» от 19.10.2010 №7; Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным «Первый рентный» от 28.04.2010 №8.
Правоподтверждающие документы	Свидетельство о государственной регистрации права: серия 63-АЖ № 138737 от 06.07.2011г.
Техническая документация	Технический паспорт МП «Инвентаризатор» г. Тольятти по состоянию 24.05.2006г.
Финансово-экономическая документация	-

Согласно предоставленной правоподтверждающей документации, на оцениваемое имущество существует ограничение (обременение) права в виде доверительного управления.

Согласно представленным Заказчиком Правилам доверительного управления инвестиционным фондом, для собственников - владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда – ограничения и обременения прав на оцениваемое имущество состоят в том, что имущество, составляющее фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Присоединение к договору доверительного управления фондом означает отказ владельцев инвестиционных паев от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее фонд.

Однако согласно п.24 указанных Правил, инвестиционной политикой управляющей компании является приобретение объектов недвижимого имущества с целью их последующей продажи, изменения их профиля и последующей продажи и (или) с целью сдачи их в аренду или субаренду, следовательно, участие в рыночном обороте объекта оценки возможно.

На основании вышеизложенного, оценщик не учитывает влияние обременений на стоимость объекта оценки.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика района	
<i>Наименование</i>	<i>Описание</i>
Район	Автозаводский (объект оценки находится в здании расположенном на пересечении ул. Маршала Жукова и Приморского бульвара)
Тип окружающей застройки (землепользования)	Многоэтажная жилая, административно-торговая

Плотность окружающей застройки	Высокая
Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры	Жилые здания, административно-торговые и развлекательные центры

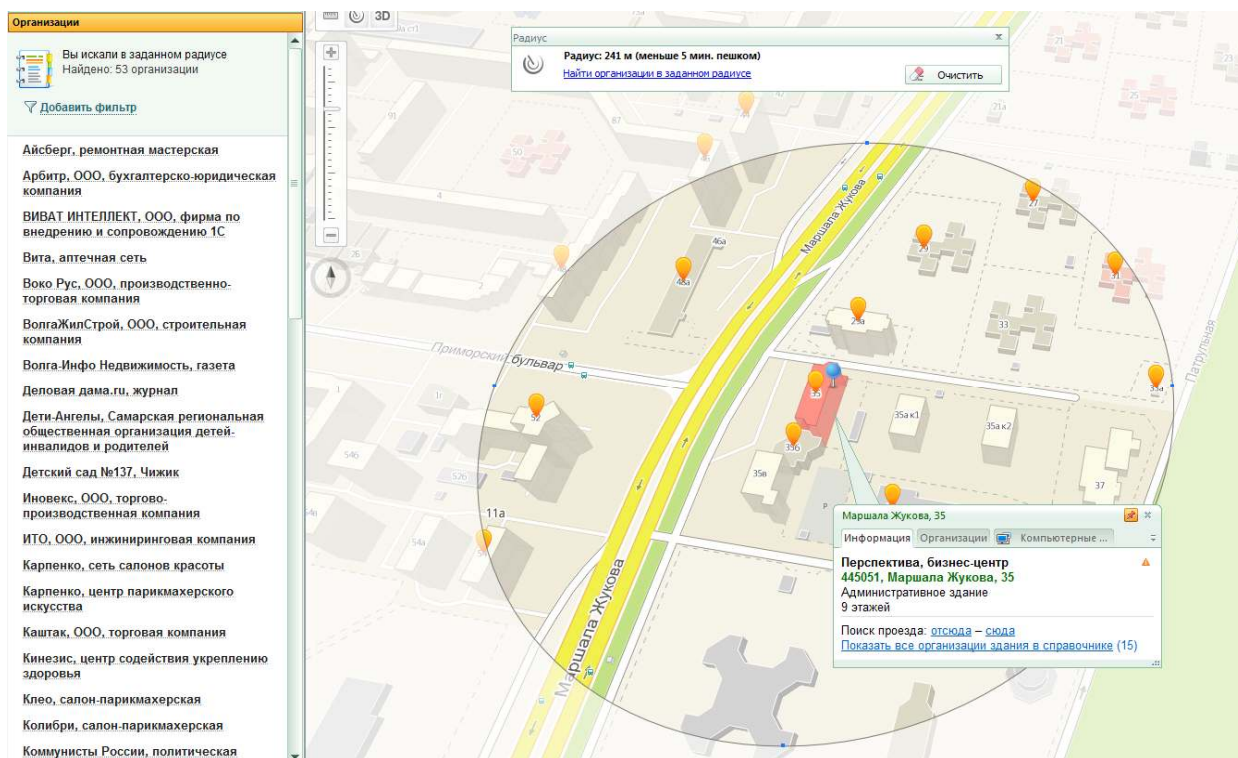
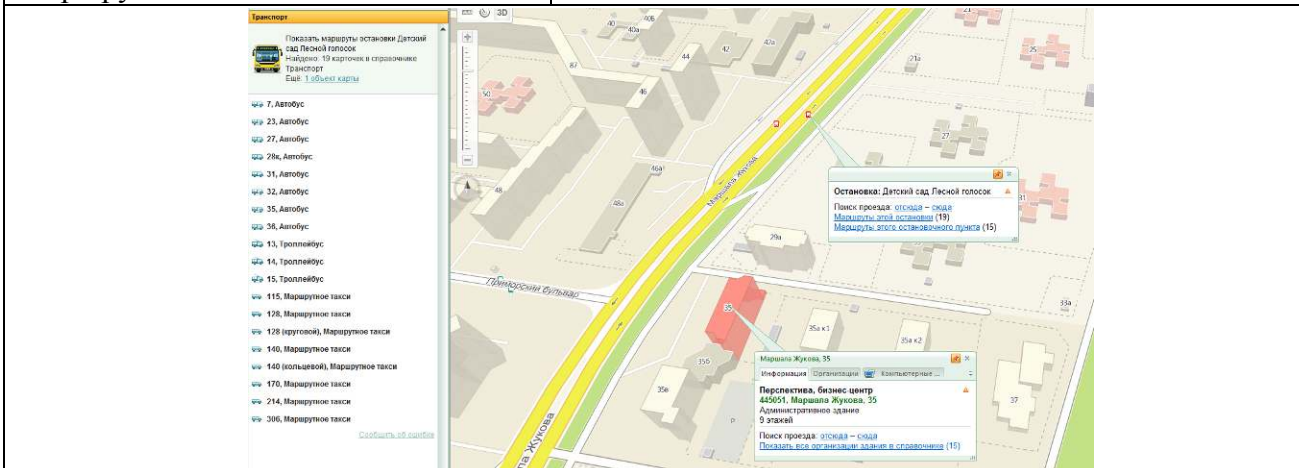


Рис. 1. Наличие и развитость близлежащей инфраструктуры

Экологическая обстановка	
Затопления, подземные воды, прочие опасности	Нет
Наличие источников загрязнения окружающей среды	Информация отсутствует
Состояние окружающей среды (локальное)	Информация отсутствует

Транспортная доступность	
Близость к скоростным магистралям	В городе отсутствуют скоростные магистрали
Состояние автоподъездных путей	Подъездные пути заасфальтированы и находятся в хорошем состоянии
Площадки для парковки	Есть
Близость к метро	Отсутствует в городе
Трамвай	Отсутствует в городе
Троллейбус	Есть
Автобус	Есть
Маршрутное такси	Есть



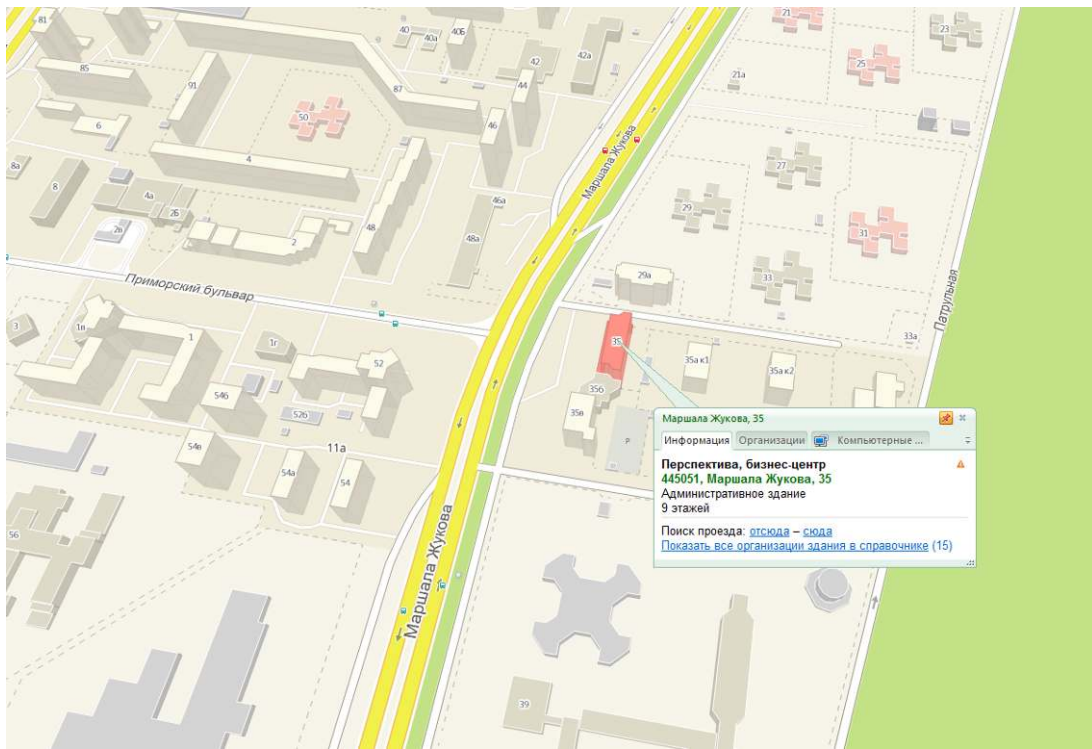


Рис.2. Местоположение объекта оценки.

Объект	Нежилое помещение. Площадь: 598,6 кв.м., 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7-помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20.
Адрес объекта	Самарская область, г. Тольятти, ул. Маршала Жукова, д.35
Этаж расположения/ этажность	7 этаж/9 этажного административного здания
Нормативный срок службы	100 лет
Год постройки	2006 г.
Назначение	Нежилые помещения административного назначения
Текущее использование объекта оценки	Согласно назначению
Площадь общая	598,6 кв.м.
Высота потолков	-
Отдельный вход	Нет
План/экспликация объекта	Есть
Соответствие планировки объекта поэтажному плану	При осмотре расхождений с технической документацией не выявлено

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Конструктивный элемент	Материал	Состояние
Фундамент	Сваи сборные, монолитн.бетон.	Хорошее
Стены	Кирпичные, бетонные блоки	Хорошее
Перекрытия	Монолитные ж/б	Хорошее
Кровля	Рулонная	Хорошее
Полы	Керамическая плитка, рулонные материалы	Хорошее
Проемы	Стеклопакеты	Хорошее
Отделка	Стены – штукатурка, покраска, облицовка керамической плиткой. Потолок – окраска водным составом в тех помещениях, подвесной потолок типа «Армстронг».	Хорошее
Наружные сети	Системы отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации	Хорошее
Инженерное оборудование	Системы вентиляции, кондиционирования, видеонаблюдения, охранной и пожарной сигнализации, слаботочные системы, компьютерные сети, лифт	Хорошее

2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта.

Существует два варианта рассмотрения собственности при анализе наиболее эффективного использования: использование земли как свободной и использование собственности как улучшенной. Первый вариант применяется в случае необходимости отдельной оценки участка земли и в случае выбора объектов для сравнительного анализа. Второй вариант применяется при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала. Наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование её при наличии существующих зданий, сооружений, коммуникаций. Анализ такого использования должен дать рекомендации по дальнейшей эксплуатации собственности, в том числе реконструкции, изменения типа и интенсивности использования, перепрофилирования, расширения и т.д.

Учитывая технические характеристики и проектные параметры оцениваемых помещений, уровень отделки, а также местоположение объекта, Оценщики пришли к следующему выводу: наиболее целесообразным и физически осуществимым является использование объекта оценки согласно текущему использованию. Изменение профиля объекта и характера использования потребует значительных материальных ресурсов и капитальных вложений.

3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1. ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2014-2015 ГГ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Данные за июнь 2015 года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По итогам июня 2015 г. индекс промышленного производства в целом по Российской Федерации уменьшился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. и составил 95,2 %, в январе-июне 2015 г. – 97,3 процента. За I полугодие 2015 г. сокращение в промышленном производстве затронуло Центральный (92,3 % к I полугодию 2014 г.), Северо-Западный (97,2 %), Уральский (98,5 %), Сибирский (98,7 %) и Приволжский (99,9 %) федеральные округа.

При этом прироста объемов промышленного производства по сравнению с I полугодием 2014 г. среди федеральных округов достигли Крымский (на 8,8 %), Дальневосточный (на 4,4 %), Северо-Кавказский (на 3,2 %) и Южный (на 1,2 процента).

На уровне субъектов Российской Федерации рост промышленного производства за I полугодие 2015 г. наблюдался в 50 субъектах, из них прирост на 15 % и более к аналогичному периоду 2014 года продемонстрировали Тульская область, республики Марий-Эл и Алтай.

Среди 35 субъектов Российской Федерации, в которых промышленное производство по итогам I полугодия 2015 г. сократилось, наибольшее падение имело место в Республике Северная Осетия-Алания (на 18,5 %), Московской области (на 13,3 %), г. Москва (на 12,8 процента).

В целом по Российской Федерации индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 99,1 %, в I полугодии 2015 г. – 100,0 процента.

При этом в 37 субъектах Российской Федерации добыча полезных ископаемых в I полугодии 2015 г. возросла, в 1 субъекте Российской Федерации – осталась на уровне соответствующего периода прошлого года. Рост указанного показателя более чем на 30,0 % зафиксирован в Новгородской, Архангельской (без автономного округа), Ленинградской областях и Кабардино-Балкарской Республике.

Сокращение объемов добычи полезных ископаемых за этот же период отмечалось в 46 субъектах Российской Федерации. При этом ощутимый спад (более чем на 40,0 %) наблюдался в Тверской и Ярославской областях.

Индекс производства по обрабатывающим производствам в целом по Российской Федерации в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 93,4 %, в I полугодии 2015 г. – 95,5 процентов.

Спад наблюдался в 42 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительный – в Республике Северная Осетия – Алания (на 23,1 % по сравнению с I полугодием 2014 г.), Оренбургской области (на 24,8 %) и Республике Алтай (на 23,5 процента).

Рост обрабатывающих производств в тот же период отмечен в 43 субъектах Российской Федерации, причем наибольшего прироста достигли Тульская область (на 26,6 % по сравнению с I полугодием 2014 г.), Республика Марий Эл (на 29,9 %), Ямало-Ненецкий автономный округ (на 29,0 %), Тюменская область (без автономных округов) (на 15,6 %), Республика Бурятия (17,3 процента).

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» по Российской Федерации в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом 2014 года составил 99,0 %, в I полугодии 2015 г. – 99,9 процента.

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии увеличилась с 65,9 % в I полугодии 2014 г. до 66,2 % в I полугодии 2015 г., атомными электростанциями – с 16,7 % до 18,4 % соответственно, гидроэлектростанциями – уменьшилась с 17,4 % до 15,4 процента.

Наибольшее увеличение объемов производства и распределения электроэнергии, газа и воды за I полугодие 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года наблюдалось в республиках Алтай (на 77,6 %) и Крым (на 26,2 %), Ставропольском (на 20,3 %) и Приморском (на 18,8 %) краях. Значительное снижение значения данного показателя отмечено в Амурской (на 17,4 %), Калужской (на 14,6 %), Орловской (на 13,6 %) областях.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2015 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 294,5 млрд. рублей, или 101,6 %, в I полугодии 2015 г. – 1 399,8 млрд. рублей, или 102,9 процента.

В I полугодии 2015 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 5,9 млн. тонн (104,9 % к аналогичному периоду 2014 г.), молока – 15,2 млн. тонн (99,8 %), яиц – 21,2 млрд. штук (102,2 процента).

Объем строительных работ, произведенных в Российской Федерации в июне 2015 г. составил 520,2 млрд. рублей, или 90,0 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2015 г. – 2 232,4 млрд. рублей, или 93,0 процента.

При этом в Чукотском автономном округе указанный показатель за период январь-июнь 2015 г. увеличился в 5,7 раза, в Новгородской области – в 2,7 раза, в Республике Крым – в 2,5 раза, в Волгоградской и Амурской областях – в 1,6 раза каждая, в Курской области – в 1,3 раза, в Кировской и Белгородской областях – в 1,2 раза каждая.

В тот же период значительное падение объемов строительства было отмечено в Ненецком автономном округе (на 50,5 %), Приморском и Хабаровском краях (на 37,2 %, и 34,7 % соответственно), Еврейской автономной области (на 35,6 %), республиках Калмыкия, Алтай, Тыва и Карелия (на 54,1 %, 41,7 %, 37,4 и 34,9 % соответственно), в Новосибирской (на 33,0 %) и Рязанской (на 31,4 %) областях.

Основной объем строительных работ в январе-июне 2015 г. приходился на гг. Москву и Санкт-Петербург, Московскую, Нижегородскую, Ростовскую области, Краснодарский, Красноярский края, республики Татарстан, Башкортостан, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ, доля которых в общем объеме строительных работ по стране составила более половины.

В целом по Российской Федерации в I полугодии 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года площадь введенных в действие жилых домов увеличилась на 15,3 % и составила 34,3 млн. кв. м общей площади. Объемы построенного жилья в I полугодии 2015 г. в 69 субъектах Российской Федерации превысили уровень аналогичного периода 2014 года, в 3,2 раза – в Магаданской области, в 2,2 раза – в Камчатском крае, в 2,1 раза – в Хабаровском крае, в 1,9 раза – в Тульской области, в 1,8 раза – в Ямало-Ненецком автономном округе.

Оборот розничной торговли в июне 2015 г. составил 2 232,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 90,6 % к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2015 г. – 12 922,5 млрд. рублей и 92,0 процента.

В июне 2015 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,7 %, непродовольственных товаров – 51,3 % (в июне 2014 г. – 47,4 % и 52,6 % соответственно).

В I полугодии 2015 г. снизился оборот розничной торговли в 77 субъектах Российской Федерации. Значительное снижение наблюдалось в г. Севастополе (на 33,2 %), Самарской (на 18,2 %), Новосибирской и Кемеровской (на 17,0 % каждая), Ивановской (на 15,8 %) областях.

Показатель увеличился в 8 субъектах Российской Федерации, причем наиболее значительно – в Республике Бурятия и Чукотском автономном округе (на 5,8 % каждая), Республике Саха (Якутия) (на 2,5 %), Чеченской Республике (на 1,9 процента). В остальных субъектах Российской Федерации оборот розничной торговли в I полугодии 2015 г. остался практически на уровне соответствующего периода прошлого года.

Объем платных услуг населению в I полугодии 2015 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 5 % и более в Чеченской республике, республиках Калмыкия, Карелия, Камчатском, Краснодарском краях, Тверской области. Снижение данного показателя отмечалось в 52 регионах, из которых наихудшую динамику продемонстрировал Ненецкий автономный округ (86,5 % к I полугодью 2014 года).

В январе-июне 2015 г. по сравнению с аналогичным периодом 2014 года индекс потребительских цен составил 116,0 процента. В июне 2015 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,2 %, в том числе на продовольственные товары – 99,6 %, непродовольственные товары – 100,3 %, услуги – 101,0 процента.

В июне 2015 г. в 7 субъектах Российской Федерации потребительские цены на товары и услуги выросли на 0,5 % и более, из них в Республике Крым и г. Севастополе – на 1,4 % и 1,3 % соответственно.

В июне 2015 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,4 % (в июне 2014 г. выросли на 0,7 процента) в основном из-за снижения потребительских цен на овощи, фрукты. Так, среди наблюдаемых видов овощей и фруктов цены на огурцы снизились на 39,2 %, капусту

белокочанную и помидоры – на 27,5 % и 23,1 % соответственно, лук репчатый – на 12,0 %, бананы – на 7,5 %. Вместе с тем цены на свеклу столовую выросли на 15,5 %, лимоны – на 11,6 %, морковь – на 9,3 %, сухофрукты, апельсины, виноград и картофель – на 2,3 – 4,1 процента.

Цены на непродовольственные товары в июне 2015 г. увеличились на 0,3 % (в июне 2014 г. – на 0,4 процента). Цены и тарифы на услуги в июне 2015 г. выросли на 1,0 % (в июне 2014 г. – на 0,9 процента).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2015 г. составила 3 792,7 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 0,8 % (с начала года – выросла на 14,3 процента). В субъектах Российской Федерации стоимость минимального набора продуктов питания варьировала от 3 064,0 рубля в Курской области до 8 262,7 рубля в Чукотском автономном округе, формируя разрыв между регионами по указанному показателю в 2,7 раза.

Реальные денежные доходы по предварительным данным, в июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 3,5 %, в I полугодии 2015 г. – на 3,1 %. По предварительным данным Росстата в региональном разрезе за период январь-апрель данный показатель снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 годом в 51 субъекте, при этом на 10 и более процентов в Республике Ингушетия и Рязанской области.

Среднедушевые денежные доходы населения за июнь 2015 г. увеличились по сравнению с июнем 2014 г. во всех субъектах Российской Федерации, кроме Республики Татарстан и Ямало-Ненецкого автономного округа.

По состоянию на 1 июня 2015 г., по предварительным данным, объем доходов консолидированного бюджета Российской Федерации составляет 3 845,2 млрд. рублей.

Уровень регистрируемой безработицы в целом по стране в июне 2015 г. составил 1,3 % экономически активного населения. В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 1,0 млн. человек, в том числе 0,8 млн. человек получали пособие по безработице.

Менее 1,0 % экономически активного населения признано в установленном порядке безработными в 22 субъектах Российской Федерации. Из них минимальный уровень зарегистрированной безработицы отмечен по состоянию на конец июня 2015 г. в гг. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе, Ханты-Мансийском и Ямало-Ненецком автономных округах, Ленинградской, Московской, Нижегородской, Ульяновской, Сахалинской областях.

Наиболее высокие показатели зарегистрированной безработицы по-прежнему фиксируются в регионах со сложной социально-экономической ситуацией: Республике Ингушетия (15,8 % в конце июня 2015 г.), Чеченской Республике (15,1 %), Республике Тыва (4,6 процентов). Количество создаваемых рабочих мест не обеспечивает в полной мере занятости трудоспособного населения, численность которого в указанных регионах растет.

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2015 г. составила 3 314 млн. рублей и по сравнению с 1 июня 2015 г. увеличилась на 37 млн. рублей (1,1 процента).

В демографической сфере развития регионов в январе-мае 2015 г. отмечалось снижение числа родившихся (в 66 субъектах Российской Федерации) и увеличение числа умерших (в 63 субъектах Российской Федерации).

В целом по стране в январе-мае 2015 г. число умерших превысило число родившихся на 8,6 % (в январе-мае 2014 г. – на 4,5 %), в 18 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5 – 1,8 раза.

Естественный прирост населения в январе-мае 2015 г. зафиксирован в 31 субъекте Российской Федерации (в январе-мае 2014 г. – в 37 субъектах Российской Федерации).

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В июне 2015 года в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с июнем прошлого года 94,8 процента и с маем 2015 г. – 99,5 процента. В первом полугодии предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 2,3 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

В сельскохозяйственных организациях, по-прежнему, сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых культур – 73,0% от общей площади в хозяйствах всех категорий,

подсолнечника – 75,1%, в хозяйствах населения - картофеля 77,2% и овощебахчевых культур – 75,9%.

На 1 июля 2015 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 252,6 тыс. голов, в том числе коров – 110,8 тыс. голов, свиней – 180,2 тыс. голов, овец и коз – 167,2 тыс. голов.

В крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях в январе - июне 2015 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось производство молока на 1,4%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) и производство яиц снизились соответственно на 4,2% и 0,8%.

В январе-июне 2015 года субъекты малого предпринимательства формировали 47,1 процента оборота оптовой торговли.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в июне 2015 года составил 10482,2 млн.рублей, или 84,8% к июню 2014 года и 114,4% к маю текущего года; в январе-июне 2015 года – 43160,3 млн.рублей и 80,5%.

Запасы нефтепродуктов в сельскохозяйственных организациях, по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области, на 1 июля 2015 года составили: дизельного топлива – 18,3 тонн (125,3% к уровню предыдущего года), бензин – 1,1 тонн (105,3% к уровню предыдущего года).

На 1 июля 2015 года число учтенных в Статистическом регистре предприятий, организаций, их филиалов и других обособленных подразделений составило 113635 единиц.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за май 2015 года работникам организаций Самарской области, составила 27131 рублей. За месяц средняя заработная плата уменьшилась на 3,7%, по сравнению с маем 2014 года выросла на 7,2%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учётом индекса потребительских цен, в мае 2015 года составила к уровню мая 2014 года 92,3%, к уровню апреля 2015 года – 96,0%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-мае 2015 года по сравнению с соответствующим периодом 2014 года сократились на 6,9 процента.

Численность экономически активного населения в возрасте 15-72 лет по итогам опросов населения по проблемам занятости в среднем за апрель-июнь 2015 года составила 1766,7 тыс. человек, в их числе 1702,1 тыс. человек, или 96,4% экономически активного населения, были заняты в экономике и 64,6 тыс. человек – не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В мае 2015 года среднесписочная численность работников организаций области составила 1083,8 тыс. человек. Против мая 2014 года она снизилась на 1,9%, по сравнению с предыдущим месяцем – на 0,5%.

По данным Министерства труда, занятости и миграционной политики Самарской области к концу июня 2015 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 20,9 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 18,9 тыс. имели статус безработного.

Численность постоянного населения области на начало июня 2015 года по предварительной оценке составила 3207,6 тыс. человек. За январь-май 2015 года численность населения уменьшилась на 5,1 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-маем 2014 года сократилось на 1,3 процента, число умерших увеличилось на 2,0 процента, превысив число родившихся на 26,6 процента (в январе-мае 2014 года на 22,5 процента). Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2015 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в Куйбышевском и Октябрьском районах города Самары, в Автозаводском районе города Тольятти, в пгт Усть-Кинельский городского округа Кинель, пгт Роцинский муниципального района Волжский, муниципальном районе Большечерниговский.

Таблица № 1.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Июнь 2015 г.	Июнь 2015 г. в % к		Январь-июнь 2015 г.	Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г.
		маю 2015 г.	июню 2014 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	217832,6	107,3	103,5	1244298,9	106,2
Индекс промышленного производства, %	х	99,5	94,8	х	102,3
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	21245,2	97,1	121,3	121242,4	120,2
обрабатывающие производства	71694,0	115,2	101,8	408582,8	109,0
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7384,3	96,7	100,6	60890,2	101,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	10482,2	114,4	84,8	43160,3	80,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	174,3	в 2,4 р.	в 1,8 р.	747,3	в 1,7 р.
в т.ч. индивидуальными застройщиками	39,6	100,4	62,3	455,4	133,1
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей ¹⁾	х	х	х	14021,1	100,2
Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾	11611,2	86,4	97,2	73995,2	113,8
Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾	2860,5	101,3	103,8	17386,7	105,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	49716,7	101,1	79,7	273071,4	81,8
Оборот общественного питания, млн. рублей	2087,6	103,8	77,8	11871,3	82,0
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	51420,2	110,5	87,5	274606,3	86,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	11856,8	102,3	98,0	71042,8	97,3
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1116,8	97,0	87,5	6748,2	98,3
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	115,4	х	116,2
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	99,1	113,0	х	113,4
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	18,9	96,5	120,3	х	х

1) Данные предварительные.

2) Темп роста в действующих ценах.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области <http://economy.samregion.ru>

2. РЫНОК ТОРГОВО-ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ Г. ТОЛЬЯТТИ

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 78% на Автозаводской район.

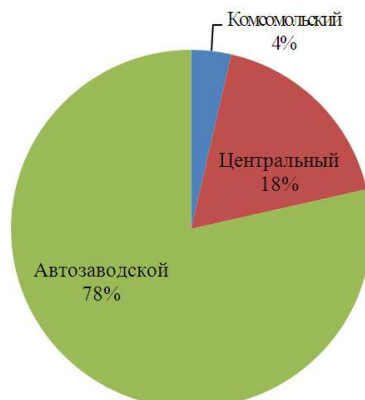


Рисунок 2.1 Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти на продажу по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

Средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти во 2 квартале 2015 года составляют 33,9 тыс. руб./кв.м: средняя цена офисных предложений – 33,7 тыс. руб./кв.м, торговых – 34 тыс. руб./кв.м. По сравнению с началом 2015 года средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти увеличились на 1,5%.

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи в Автозаводском районе средние цены на офисы и торговые помещения составляют 34,1 тыс. руб./кв.м и 34,9 тыс.руб./кв.м соответственно. В Комсомольском районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 30,9 тыс. руб./кв.м и 30,3 тыс. руб./кв.м соответственно. В Центральном районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 32,9 тыс. руб./кв.м и 33,8 тыс. руб./кв.м соответственно.

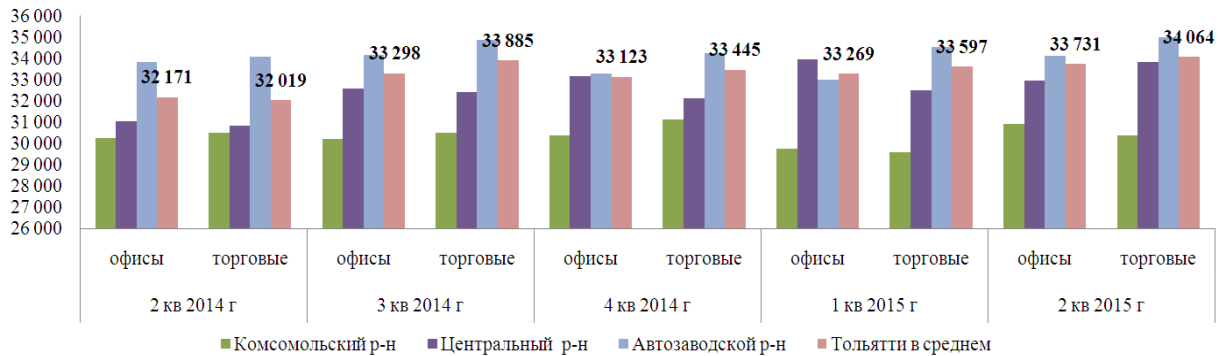


Рисунок 2.2 Динамика среднего значения цены предложения коммерческих площадей в продажу в Тольятти по административным районам, 2014 -2015гг., руб./кв.м

По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте аренды торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 54% на Автозаводской район.



Рисунок 2.3 Структура предложения объектов торгово-офисной недвижимости г. Тольятти в аренду по административным районам по состоянию на 2 квартал 2015 г., % от общего количества в шт.

В среднем по г. Тольятти по данным на 2 квартал 2015 года офисная недвижимость предлагается в аренду по 405 руб./кв.м/мес., торговая в среднем по 490 руб./кв.м/мес.

Во 2 квартале в 2015 году в сегменте аренды в г. Тольятти коммерческая недвижимость предлагается в зависимости от района: в Комсомольском районе офисные помещения в среднем по 446 руб./кв.м/мес., торговые – 469 руб./кв.м/мес., в Центральном районе офисы предлагают в аренду по 411 руб./кв.м/мес., торговые помещения в среднем по 455 руб./кв.м/мес., в Автозаводском районе: офисы – 402 руб./кв.м/мес., торговые помещения – 512 руб./кв.м/мес.

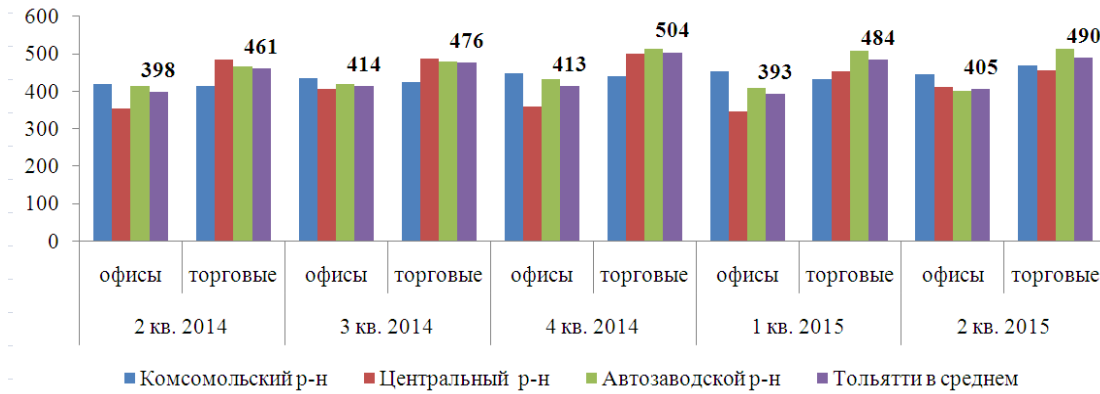


Рисунок 2.4 Динамика среднего значения цены предложения арендной ставки коммерческих площадей в Тольятти в аренду по административным районам, 2014-2015 гг., руб./кв.м/мес.

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ (ТОРГОВО-ОФИСНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

- Среди городов областного подчинения (без г. Тольятти) основная масса предложений на продажу торгово-офисной недвижимости во 2 квартале 2015 года приходится на г. Новокуйбышевск (32%).
- В сегменте продажи коммерческой недвижимости в Самарской области средние показатели во 2 квартале 2015 года выросли относительно начала 2015 года на 4%. По итогам 2 квартала 2015 г. торговые площади в области предлагаются в среднем по 31,5 тыс. руб./кв.м, офисные - по 29,1 тыс. руб./кв.м. В среднем, коммерческая недвижимость в области предлагается к продаже по 29,8 тыс. руб./кв.м.
- По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте продажи торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 78% на Автозаводской район.
- Средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти в 2 квартале 2015 года составляют 33,9 тыс. руб./кв.м: средняя цена офисных предложений – 33,7 тыс. руб./кв.м, торговых – 34 тыс. руб./кв.м. По сравнению с началом 2015 года средние цены на коммерческую недвижимость г. Тольятти увеличились на 1,5%.
- По состоянию на конец 2 квартала 2015 года в сегменте продажи в Автозаводском районе средние цены на офисы и торговые помещения составляют 34,1 тыс. руб./кв.м и 34,9 тыс.руб./кв.м соответственно. В Комсомольском районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 30,9 тыс. руб./кв.м и 30,3 тыс. руб./кв.м соответственно. В Центральном районе средние цены продажи офисных и торговых помещений – 32,9 тыс. руб./кв.м и 33,8 тыс. руб./кв.м соответственно.
- По состоянию на 2 квартал 2015 года в сегменте аренды торгово-офисных помещений г. Тольятти при распределении предложений по административным районам города приходится 54% на Автозаводской район.
- В среднем по г. Тольятти по данным на 2 квартал 2015 года офисная недвижимость предлагается в аренду по 405 руб./кв.м/мес., торговая в среднем по 490 руб./кв.м/мес.
- Во 2 квартале в 2015 году в сегменте аренды в г. Тольятти коммерческая недвижимость предлагается в зависимости от района: в Комсомольском районе офисные помещения в среднем по 446 руб./кв.м/мес., торговые – 469 руб./кв.м/мес., в Центральном районе офисы предлагают в аренду по 411 руб./кв.м/мес., торговые помещения в среднем по 455 руб./кв.м/мес., в Автозаводском районе: офисы – 402 руб./кв.м/мес., торговые помещения – 512 руб./кв.м/мес.

*Анализ рынка подготовлен Поволжским центром развития.
443080, г. Самара, ул. Революционная, д. 70, литера 1, 3-й этаж тел. (факс) 276-68-61*

4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта

оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

Алгоритм расчета затратным подходом описывается формулой:

$$Cm_{недв.} = Cm_{ул.} + Cm_{земли}$$

где:

- $Cm_{недв.}$ – стоимость единого объекта;
- $Cm_{ул.}$ – стоимость улучшений;
- $Cm_{земли}$ – рыночная стоимость участка земли, как «условно» свободного.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за собственность больше минимальной цены, взимаемой за другую собственность той же полезности. Соответственно было бы неразумно платить за уже существующий объект больше, если за другой объект с аналогичной полезностью может быть воспроизведен без необоснованной задержки при меньших затратах.

Применение затратного подхода при расчете стоимости встроенного помещения представляется возможным, но с большими допущениями в отношении прав на земельный участок под объектом оценки и размера этого земельного участка, а также доли таких конструктивных элементов как фундамент и кровля, относящихся к объекту оценки. Возможен вариант определения стоимости всего здания и выделения стоимости оцениваемого помещения, но это выделение возможно только при наличии сведений о площади всех помещений в здании, качества их отделки и износа. Нереальность установления качественных и количественных характеристик всех помещений в здании может подтверждаться отсутствием каких-либо прав на эти помещения у собственника объекта оценки (и/или заказчика), и соответственно, невозможностью осмотра. Таким образом, вариант моделирования строительства всего здания с последующим выделением стоимости объекта оценки утопичен и может привести к крайне некорректному и неподтвержденному результату.

Согласно Закону об оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Т.е. рыночная стоимость – это спрогнозированная цена сделки, т.е. фактически моделирование поведения продавца и покупателя. Но ни продавец, ни покупатель не будет в своих доводах по формированию цены на встроенное помещение рассчитывать затраты на покупку (аренду) земельного участка под всем зданием, определять стоимость строительства всего здания, его износ, а потом выделять стоимость объекта оценки. Следовательно, если при мотивации разумного продавца и разумного покупателя отсутствует такой алгоритм формирования цены купли-продажи, то наиболее вероятная цена, по которой будет отчуждено имущество (а это ничто иное, как рыночная стоимость), не может в данном случае формироваться алгоритмом затратного подхода.

Таким образом, обобщая вышеизложенное, оценщик делает вывод о невозможности применения затратного подхода к расчету рыночной стоимости встроенного помещения по двум основным причинам: 1) отсутствия необходимой информации по всему зданию и земельному участку для проведения расчетов затратным подходом (в договоре на оценку и в задании на оценку определение стоимости всего здания не задано) и 2) отсутствия в мотивации разумного продавца и разумного покупателя (следовательно, и в формировании цены сделки) алгоритма затратного подхода.

5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

В качестве аналогов были использованы предложения к продаже помещений аналогичного назначения в рассматриваемом районе города. Информация об аналогах была получена из базы данных сайта «Волга –Инфо» - <http://www.volga-info.ru/togliatti/>.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- местоположение объектов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности C_p принимает следующую форму:

$$C_p = \sum C_i + K_i,$$

где: C_i — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Реализация метода сравнения продаж предполагает такую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам имущества рассматриваемого и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта оценки;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;
- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

На основании имеющихся данных необходимо выбрать метод корректировки показателей. Различают две группы методов расчета корректировок:

- количественные
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов k больше или равно количеству ценообразующих факторов n , увеличенному на единицу ($k \geq n + 1$), то для оценки используются методы первой группы:

- парных продаж (независимый метод парных сравнений, кумулятивный метод парных сравнений);

- статистический анализ.

Если количество аналогов k меньше количества ценообразующих факторов n , увеличенного на единицу ($k < n + 1$), то для оценки используются методы второй группы:

- относительный сравнительный анализ;

- экспертные оценки (метод нормировки, метод иерархий).

Выбор методов расчета в сравнительном подходе.

В оценочной практике используется несколько методов прямого сравнения продаж: метод анализа парных продаж, на основе общего анализа объекта и рынка, статистических методов (стр. 47, Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости». М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238 с.). К классическим методам, описанным в литературе по оценке, в том числе зарубежной (например, Фридман Д., Ордуэй Н. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1997г., с-480), относится метод анализа парных продаж, согласно которому выбираются аналоги продаж, отличающиеся только по одному фактору, разность цен при этом определяет стоимостную характеристику влияния фактора на стоимость объекта. Это идеальный вариант. Может быть в Америке и существуют абсолютно одинаковые дома, описанные в методической литературе, различающиеся между собой наличием или отсутствием бассейна, при этом можно вычислить влияние наличие бассейна на стоимость дома. В реальности все куда сложнее: невозможно выявить на рынке два одинаковых объекта, проданных (или предложенных к продаже) одновременно, в одинаковых условиях, отличающихся только одним фактором. Действует комплекс факторов, которые оценщик может обнаружить только лично при осмотре аналогов и то не в полном объеме. Какой из факторов влияет больше – решение такого вопроса невозможно без существенной доли погрешности. Кроме того, при использовании цен предложений присутствует значительное влияние субъективизма при назначении цены оферты собственником или его представителем.

Применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только на хорошо развитых рынках при наличии значительного количества аналогов. В учебниках по эконометрике, а также в технических рекомендациях по расчету кадастровой стоимости указано, что число факторов должно быть меньше в пять раз выборки. В то же время аналоги не должны значительно отличаться от объекта оценки. Поэтому на практике применение методов корреляционно-регрессионного анализа возможно только для оценки квартир или автотранспорта.

Поэтому, как правило, оценщики используют для определения величины корректировок метод общего анализа рынка. Обоснование корректировок в процентах на основе общего анализа рынка носит тот же субъективный характер, что и обоснование балловой оценки при использовании метода нормировки и метода иерархий. Шкала балловой оценки приведена в каждом отчете об оценке и определяет общие правила, использованные при кодировании качественных характеристик для всех аналогов и объекта оценки одинаково. Многолетний опыт оценки показывает, что балловое кодирование понятно и доступно заказчикам с точки зрения логики и оценки качественных параметров. Необходимо также заметить, что при адекватном балловом кодировании сложно получить недостоверную стоимость при использовании корректных аналогов.

В данном отчете использован метод анализа иерархий и метод нормировки. Для обоснования применения этих методов можно привести следующие аргументы:

- по результатам анализа рынка определено малое количество объектов-аналогов;

- полученная выборка не позволяет сформировать пары объектов для расчета корректировок;

- ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не

представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния.

- методы позволяют произвести оценку в описанной ситуации.

В данном отчете были использованы следующие методы:

Метод нормировки. Суть метода заключается в следующем:

1. Составляется базовая таблица, где использованы прямые значения элементов сравнения, описанные численно или качественно. Для проведения корректного анализа в данном методе достаточно лишь трех объектов-аналогов, выбранных для сравнения.

2. Составляется таблица “балловой” оценки элементов сравнения (таблица нормировки). Причем для каждого отдельного элемента шкала оценки может быть любой и независима от остальных элементов. Чем больше максимальное значение шкалы, тем тоньше и точнее анализ данного фактора.

3. Полученные нормированные коды суммируются, затем для каждого объекта-аналога производится расчет коэффициента нормировки, равный отношению стоимости одного квадратного метра объекта-аналога к соответствующей сумме нормированных кодов. На основании этих данных вычисляется средневзвешенный коэффициент нормировки.

4. Используя произведение величины нормированного кода объекта оценки, средневзвешенного коэффициента нормировки объектов-аналогов и значения площади оцениваемого объекта, мы получаем расчетную стоимость здания по методу сравнительного анализа продаж.

Стоимость объекта оценки вычисляется по формуле:

$$C_m = \frac{\sum_i (C_{ani} / \sum_j (\frac{K_{ani}}{K_{max j}}))}{N} * \sum_j \frac{K_{оби}}{K_{max j}}$$

где:

Ст - рассчитываемая стоимость объекта оценки;

Кан - коэффициент корректировки характеристики аналога;

Коб - коэффициент корректировки характеристики объекта;

Цан - цена продажи (предложения) сравнительного аналога;

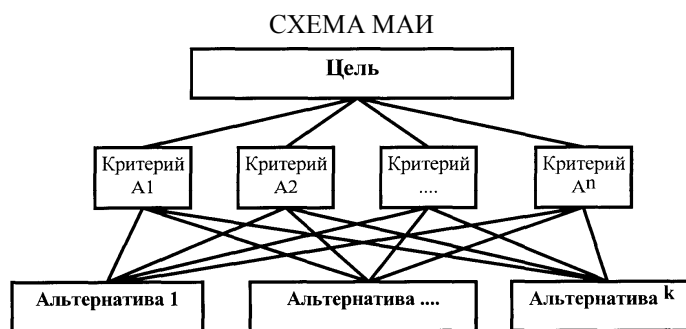
Кмах - максимальный коэффициент корректировки в строке характеристики;

j - номер характеристики сравнения;

i - номер сравнительного аналога;

N - количество объектов сравнения.

Метод иерархий. Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. Первым этапом проводится структурирование проблемы расчета стоимости объекта в виде иерархии или сети. Иерархия строится с вершины, через промежуточные уровни – критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.



где,

• верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);

• промежуточный уровень - критерии факторов влияния на рыночную стоимость:

Например, для оценки стоимости объекта, возможно применение следующих критериев:

А) Права на объекты;

Б) Условия финансирования сделки;

В) Условия и время продажи;

Г) Физические характеристики объектов;

- нижний уровень - набор альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. Элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $a(i, j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 - промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i, j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(i, j) = 1/b$.

Сравнение элементов в основном проводится по следующим критериям:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- Какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть $A_1...A_n$ - множество из n элементов, тогда $W_1...W_n$ соотносятся следующим образом:

	A1	A2	...	An
A1	1	W_2/W_1	...	W_1/W_n
A2	W_2/W_1	1		
	...			
	...			
An	W_n/W_1			1

Оценка весов критериев происходит по схеме.

	A1	A2	***	An		
A1	1	W_1/W_2	***	W_1/W_n	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_2))^{1/n}$	$BEC(A_1) = X_1 / \text{SUMMA}$
A2	W_2/W_1	1				+.....
	.					+.....
An	W_n/W_1			1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * 1)^{1/n}$	$BEC(A_n) = X_n / \text{SUMMA}$
					SUMMA	$\Sigma = 1$

Доля весов альтернатив по каждому критерию оценки происходит по схеме бальной оценки (см. п. 1.7.4. шкалы интенсивности).

Определение итогового значения веса каждой альтернативы проводится синтезированием приоритетов начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	...	An	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (An)	
Вес Альтерна	Альт.	Альт. 1.2		Альт. 1.п	$\text{Вес(Альт1)} = \text{Альт.1.1} * \text{Вес(A1)} + \dots + \text{Альт.1.п} *$

типы 1	1.1				Вес (Ап)
Вес Альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.п	Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(А1)+...+Альт.2.п* Вес (Ап)
...	
Вес Альтернативы k	Альт. k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	Вес(Альт.k:)=Альт.1<.1*Вес(А1)+... +Альт.k.n* Вес (Ап)
Сумма					1

Итоговый результат по каждому аналогу равен сумме произведений веса альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Для определения стоимости объекта необходимо провести определение стоимости единицы весового коэффициента аналога путем деления стоимости аналога на его вес, затем вычисляется среднее значение стоимости единиц весов аналогов, и данная величина умножается на весовой коэффициент объекта.

В рамках методов была принята следующая кодировка качественных параметров.

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	9
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	8
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее низкими потребительскими характеристиками	7
Состояние	Хорошее	10
	Удовлетворительное	9
	Требует косметического ремонта (черновая отделка)	8
Масштаб объекта (площадь), кв.м.	До 100 кв.м.	10
	От 100 до 500 кв.м	8
	От 500 до 1000 кв.м	6
	Свыше 1000 кв.м.	4
Этаж расположения	Первый этаж	10
	Цоколь с окнами или второй этаж	9
	Цоколь без окон	8
	С 3-го этажа и выше	7

Обоснование выбора единицы сравнения:

В качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. общей площади объекта.

В соответствии с обычаями делового оборота в основных правоустанавливающих и правоподтверждающих документах на объекты недвижимости (Договор аренды, Договор купли-продажи, Свидетельство о государственной регистрации права) указывается основная характеристика – площадь в квадратных метрах. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Ценообразующие факторы:

- **Право собственности** (корректировки не производились в связи с наличием полного права собственности на объекты-аналоги);
- **Условия финансирования сделки** (корректировки не производились в связи с едиными условиями проведения всех сделок на рынке);
- **Условия предложения** (корректировки не производились, стандартные);
- **Дата предложения** (корректировки не производились, предложения актуальны на дату оценки);

При подборе аналогов внесена максимальная корректировка на торг в размере 13%, на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости») г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Скидка на торг %	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	9%	5%	13%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	11%	6%	17%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	7%	3%	13%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	8%	4%	13%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	8%	4%	13%

Описание объектов-аналогов

Наименование аналога №1	Офис, "Волга-Инфо", "Саба-С", т.(8482) 60-03-19, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0055_187/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	18 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	400,00
Стоимость единицы сравнения	45 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	15 660 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	39 150 руб.
Месторасположение	ЗБ кв.\М.Жукова 8
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	400
Этаж расположения	первый
Наименование аналога №2	Универсальное, "Волга-Инфо", "Магазин недв.", т.(8482) 62-03-50, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0189_950/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	20 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	474,00
Стоимость единицы сравнения	42 194 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	17 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	36 709 руб.
Месторасположение	11 кв.\Ст.Разина 84А
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	474
Этаж расположения	2 этаж
Наименование аналога №3	Офис, "Волга-Инфо", "Корпорация недвижимости", т.(8482) 36-36-10, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_204/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	27 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	607,00
Стоимость единицы сравнения	44 481 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	23 490 000 руб.
Скорректированная цена единицы	38 699 руб.

сравнения	
Месторасположение	3Б кв.\Фрунзе 8
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	607
Этаж расположения	цоколь с окнами

Наименование аналога №4	Офис, "Волга-Инфо", "Наш город", т.(8482) 70-01-01, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0099_56/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	30 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	750,00
Стоимость единицы сравнения	40 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	26 100 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	34 800 руб.
Месторасположение	8 кв.\Спортивная 3
Техническое состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	750
Этаж расположения	2

Для реализации методов нормировки и метода анализа иерархий в настоящем отчете качественные характеристики по ценообразующим факторам были приведены в количественные показатели:

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,43
Объект оценки	ул.Маршала Жукова, 35	Вес - 9,00
Аналог №1	3Б кв.\М.Жукова 8	Вес - 10,00
Аналог №2	11 кв.\Ст.Разина 84А	Вес - 8,00
Аналог №3	3Б кв.\Фрунзе 8	Вес - 10,00
Аналог №4	8 кв.\Спортивная 3	Вес - 8,00

Фактор 1: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке нежилых помещений торгового назначения и уровня деловой активности в исследуемом районе.

Фактор №2	Техническое состояние	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №4	Черновая отделка	Вес - 8,00

Фактор 2: баллы присваивались исходя из того, что чем лучше и качественнее отделка помещений, тем выше стоимость.

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,29
Объект оценки	598,60	Вес - 6,00
Аналог №1	400	Вес - 8,00
Аналог №2	474	Вес - 8,00
Аналог №3	607	Вес - 6,00
Аналог №4	750	Вес - 6,00

Фактор 3: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости: чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м.

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	7 этаж	Вес - 7,00
Аналог №1	первый	Вес - 10,00
Аналог №2	2 этаж	Вес - 9,00
Аналог №3	цоколь с окнами	Вес - 9,00
Аналог №4	2	Вес - 9,00

Фактор 4: баллы расставлялись исходя из сложившейся ситуации на рынке коммерческой недвижимости: помещения расположенные на первых этажах стоят дороже.

Для определения стоимости объекта оценки методом нормировки и методом анализа иерархии были использованы единые объекты - аналоги, использовалась единая кодировка баллов по единым ценообразующим факторам. На основании вышеизложенного, при согласовании использованных методов были присвоены следующие весовые коэффициенты: метод нормировки - 1,00, метод анализа иерархий - 1,00.

Согласование результатов расчетов сравнительным подходом

<i>Наименование метода расчета</i>	<i>Весовой коэф-т</i>	<i>Стоимость</i>
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,0	19 033 580 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,0	18 987 601 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,0	19 010 590 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная *сравнительным подходом* составляет: **19 010 590 руб.**

Расчеты приведены в приложении №1, исходные данные в приложении №2 к Отчету.

6. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В основе доходного подхода лежит принцип ожидания: инвестор вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем, а также, суммы, ожидаемой от его перепродажи. Оцениваемая стоимость - это текущая стоимость всех будущих доходов. Реализуется данный метод путем пересчета будущих денежных потоков, приносимых собственностью, в настоящую (текущую) стоимость.

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки (ФСО №1), доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два базовых метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Обоснование выбора метода расчета.

В данном отчете использован метод капитализации, который может рассматриваться как частный случай метода дисконтирования. Основными предпосылками и допущениями метода капитализации являются следующие: период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности; величина дохода постоянна; ставка дисконтирования равна коэффициенту капитализации.

Метод капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации. Этот метод довольно прост и понятен, не требует долгосрочных прогнозов. Коэффициент капитализации определяется из данных рынка путем выявления взаимосвязи между годовым доходом и стоимостью методом сравнительного анализа продаж подобных объектов.

Для обоснования его применения можно привести следующие аргументы:

- денежный поток от аренды помещения является положительным (не меняет знак с «+» на «-»);
- денежный поток от аренды помещения не подвержен резким изменениям и может считаться постоянным.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал — метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он

генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал, в свою очередь, может иметь с формальной (математической) точки зрения две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков (ДДП-анализ) и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков (DCF-анализ) позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а капитализация по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Таким образом, можно дать следующие определения методов анализа дисконтированных денежных доходов и капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям — метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В зависимости от структуры оцениваемого актива как источника доходов с физической и финансовой точек зрения метод капитализации доходов может иметь целый ряд разновидностей.

Так, в зависимости от источников финансирования методы капитализации доходов можно подразделить на метод капитализации доходов собственного капитала, метод капитализации доходов заемного капитала (методы остатка для собственного и заемного капитала) и метод капитализации доходов смешанного (собственного и заемного) капитала, который применяется в рамках ипотечно-инвестиционного анализа.

Если рассматривать объект недвижимости с физической точки зрения, то можно говорить о методах остатка для соответствующих физических компонентов оцениваемой собственности (например, для недвижимости — методы остатка для земли и улучшений). Метод остатка для земли базируется на концепции остаточной доходности, в соответствии с которой доход, извлекаемый из земли, представляет то, что остается после возмещения расходов на три фактора производства: труд, управление и капитал. Метод остатка для улучшений также базируется на концепции остаточной доходности, но с другим набором факторов производства: труд, управление и земля.

Результат оценки доходным методом зависит от величины и динамики изменения чистого операционного дохода в течение прогнозного периода. Чистый операционный доход, который генерирует актив, является разностью действительного валового дохода и операционных расходов. Часть операционных расходов зависит от стоимости актива, а именно: налога на собственность, расходов капитального характера, расходов на страхование, расходов при продаже актива в конце прогнозного периода и т.п., т.е. зависят от результата оценки. Таким образом, в процессе оценки возникает несогласованность между исходными данными и результатом оценки. В экономике эта несогласованность получила название проблемы циркулятивности. При решении задачи оценки стоимости она решается методом последовательных приближений. При этом обязательным условием решения задачи является знание функции изменения стоимости оцениваемого актива во времени.

Анализ методов оценки по доходу, используемых на Западе, показал, что в них при формировании операционных расходов для расчета налога на собственность в качестве налогооблагаемой базы используется балансовая стоимость актива. Такое допущение оправданно и не приводит к большим ошибкам оценки, так как в условиях развитого рынка балансовая стоимость близка к рыночной стоимости. Иная ситуация складывается на зарождающихся рынках, к числу которых можно отнести рынок активов России. Балансовая

стоимость наших активов может отличаться от рыночной в несколько раз, и ее использование для оценки рыночной стоимости в качестве налогооблагаемой базы, как показывают исследования, может привести к большим ошибкам. Таким образом, использование метода последовательных приближений, позволяющего определить итерационным путем справедливую базу для налогообложения, при оценке активов на российском рынке является необходимым условием получения достоверного результата.

Все разновидности методов оценки по доходу основаны на одном и том же принципе ожидания и имеют с экономической точки зрения формально одинаковую структуру доходов и коэффициентов преобразования их в текущую стоимость.

Методы возврата капитала.

Как было показано выше, откладывая часть дохода в фонд возмещения, собственник аккумулирует в нем денежные средства для возврата изнашиваемой части первоначальных инвестиций, т.е. возврат капитала с этой точки зрения можно определить как процесс возмещения истощаемой части актива за счет части дохода.

В теории оценки недвижимости известны три метода возврата (возмещения) капитала: метод Инвуда, метод Хоскольда и метод Ринга. Они отличаются использованием разных ставок процента фонда возмещения.

Для определения величины потенциального валового дохода были рассчитана величина арендных ставок за пользование оцениваемыми нежилыми помещениями, исходя из назначения помещений, технического состояния и других характеристик.

В качестве аналогов по аренде рассматривались помещения аналогичного назначения, предлагаемые в аренду, информация получена с сайта «Волга-Инфо», <http://www.volga-info.ru/togliatti>.

На основании консультаций со специалистами риелторских компаний, по предложениям о сдаче помещений в аренду (в средствах массовой информации) величина арендной ставки включает НДС. Расходы на эксплуатацию помещений (коммунальные расходы), как правило, оплачиваются сверх постоянной части арендной ставки по отдельно выставяемым арендодателями счетам.

При подборе аналогов внесена максимальная корректировка на торг в размере 12%, на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости») г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

Скидка на торг %	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	14%	5%	20%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	15%	6%	27%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	11%	5%	18%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	11%	6%	15%
2.3 Низкокласные офисно-торговые объекты	12%	6%	18%

Шкала балловой кодировки факторов для расчета арендной ставки для оцениваемого объекта:

Шкала балловой кодировки ценообразующих факторов

Фактор	Варианты	Балловая кодировка фактора
Местоположение	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее высокими потребительскими характеристиками	10
	Объекты находятся в ценовой зоне с высокими потребительскими характеристиками	8
	Объекты находятся в ценовой зоне с низкими потребительскими характеристиками	6
	Объекты находятся в ценовой зоне с наиболее низкими потребительскими характеристиками	4

Состояние	Хорошее	10
	Удовлетворительное	9
	Требуется косметического ремонта (черновая отделка)	8
Масштаб объекта (площадь), кв.м.	До 100 кв.м.	10
	От 100 до 500 кв.м	8
	От 500 до 1000 кв.м	6
	Свыше 1000 кв.м.	4
Этаж расположения	Первый этаж	10
	Цоколь с окнами или второй этаж	9
	Цоколь без окон	8
	С 3-го этажа и выше	7

Таким образом, Оценщиком для расчета величины будущих денежных потоков принята стоимость арендных платежей 506 рублей за 1 кв.м в месяц.

Расчет арендных ставок для оцениваемых помещений приведен в Приложении №1 настоящего отчета.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина, вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход. Потери от незанятости - 2-10% (Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости" СПб: Издательство "МКС" 2003г.). Предполагается, что типичный арендатор заключит договор аренды на срок минимум от трех до пяти лет (т.к.арендовать помещения менее чем на три года нецелесообразно). Согласно проведенному анализу рынка, средний срок экспозиции по аренде аналогичных помещений составляет 125 дней. Оценщик принимает срок экспозиции 140 дней при сроке заключения договора на три года. Следовательно, величина, принимаемая для расчетов в качестве корректировки потенциального валового дохода на недозагрузку, составит $140 / 365 / 3 = 13\%$ (округленно).

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты по кредитам. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода. Так как типичная оферта по аренде, данные по которой принимались в основу для расчета ставки аренды сравнительным подходом, не включает коммунальные платежи, мы не учитываем данные расходы.

Величина операционных расходов принималась в размере 18% на основании данных «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г.Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.).

К операционным расходам относятся: среднегодовые затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, охрану объекта, на управление и заключение договоров аренды, на оплату обслуживающего персонала, вывоз мусора, на содержание территории и автостоянки, налог на имущество, плата за землю, страхование, расходы на замещение. Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов и потенциального валового дохода.

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	18%	16%	19%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	18%	17%	20%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	19%	17%	20%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	18%	17%	19%

Определение коэффициента капитализации

В общем виде, доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта имущества как совокупности будущих доходов от его использования и в данной работе реализуется с помощью применения метода капитализации дохода. Согласно этому методу стоимость объекта рассчитывается по следующей формуле:

$$C = \frac{ЧОД}{R},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход,

R - коэффициент капитализации, включающий в себя норму дохода на инвестиции и норму возврата инвестиций.

Коэффициент капитализации рассчитан кумулятивно:

$$R = r_y + S_1 + S_2 + SFF$$

где:

r_y – безрисковая ставка, %

S_1 - поправка на риск вложения средств в рассматриваемом регионе;

S_2 - компенсация на инвестиционный менеджмент;

SFF – норма возврата, рассчитанная по формуле Хоскальда, которая подразумевает возврат инвестиций по фонду возмещения и реинвестирование полученных средств по безрисковой ставке.

Величина фонда возмещения по методу Хоскальда рассчитывался по формуле:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

Где i – безрисковая ставка, n – оставшийся срок жизни объекта оценки.

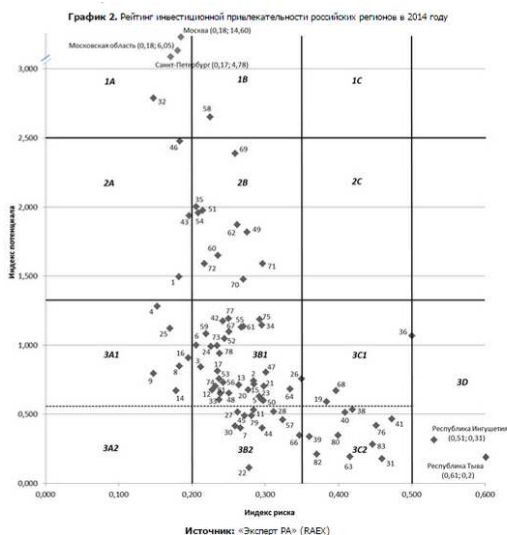
Поправка на риск вложения средств в рассматриваемом регионе

Расчетное значение. Данный фактор риска оценивается в пределах от 0 до 3%. По данным журнала «Эксперт» (<http://raexpert.ru/ratings/regions/2014>) на основе данных об инвестиционном риске в российских регионах в 2014г., Самарской области присвоен рейтинг 2В (средний потенциал - умеренный риск). По соотношению величины совокупного потенциала и интегрального риска каждый регион России относится к одной из 12 рейтинговых категорий.

Средний потенциал — умеренный риск (2B)

35	Ростовская область
49	Пермский край
51	Нижегородская область
54	Самарская область
60	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра
62	Челябинская область
69	Красноярский край
70	Иркутская область
71	Кемеровская область
72	Новосибирская область

- 1A - максимальный потенциал - минимальный риск
- 1B - высокий потенциал - умеренный риск
- 1C - высокий потенциал - высокий риск
- 2A - средний потенциал - минимальный риск
- 2B - средний потенциал - умеренный риск
- 2C - средний потенциал - высокий риск
- 3A1 - пониженный потенциал - минимальный риск
- 3A2 - незначительный потенциал - минимальный риск
- 3B1 - пониженный потенциал - умеренный риск
- 3C1 - пониженный потенциал - высокий риск
- 3B2 - незначительный потенциал - умеренный риск
- 3C2 - незначительный потенциал - высокий риск
- 3D - низкий потенциал - экстремальный риск



Таким образом, Самарской области присвоена пятая из 13 возможных рейтинговых категорий.

Рассчитаем региональный риск:

$$\text{региональный риск} = 3\% * 5/13 = 1,15\%.$$

Компенсация на инвестиционный менеджмент

Данный фактор риска оценивается в пределах 0 - 3 %. Чем более рискованны и сложны инвестиции в объект недвижимости, тем более компетентного управления они требуют.

Форма рынка, на котором действует компания с позиции спроса: много или несколько (до пяти) потребителей, один потребитель продукции; незначительная (значительная) доля в объеме продаж приходящаяся на одного или несколько потребителей, в среднем на одного.

Наименование риска	Категория риска	1%	2%
Систематический риск			
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	1	
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный	1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1	
Несистематический риск			
Природные и чрезвычайные ситуации	статичный	1	
Ускоренный износ здания	статичный	1	
Неполучение планируемых доходов от арендных платежей	динамичный		1
Неэффективный менеджмент	динамичный	1	
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1
Товарная и территориальная диверсификация	динамичный	1	
Количество наблюдений		7	2
Взвешенный итог		7%	4%
Сумма		11%	
Количество факторов		9	
Величина поправки за риск (средневзвешенное значение)		1,22%	

Расчет величины безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки принята величина эффективной доходности государственных облигаций ММВБ (RGBEY) (источник информации: http://www.micex.ru/marketdata/quotes/index_html?_node=_node4:10014&secid=RGBEY&_retr_y_=1).

7 октября 2015 года, 18:47 +7 (495) 363-32-32 Facebook Twitter Вход Регистрация

Итоги торгов с 06.10.2015 по 06.10.2015

Эфф. доходность гос. обл. ММВБ / RGBEY

Дата	Код индекса	Открытие	Минимум	Максимум	Закрытие	Объем
06.10.2015	RGBEY	0	0	0	10,81	0

Эфф. доходность гос. обл. ММВБ / RGBEY

Информация о торгах 06.10.2015

Значение индекса на момент открытия торговой сессии	-
Значение на момент закрытия торговой сессии	10,81
Максимальное значение	-
Минимальное значение	-
Дата торгов	2015-10-06
Код индекса	RGBEY

Под базой расчета понимается список выпусков облигаций (ГКО-ОФЗ), используемых при расчете Индексов государственных облигаций России и индикаторов доходности к погашению государственных облигаций России.

При определении базы расчета не рассматриваются выпуски облигаций:

- используемые в операциях по продаже Банком России облигаций с обязательством обратного выкупа;
- срок до погашения которых составляет менее 365 дней по состоянию на последнее календарное число месяца действия новой базы расчета.

В базу расчета включаются выпуски облигаций, индикатор ликвидности по которым превышает пороговое значение, равное 1.

Индикаторы доходности государственных облигаций ММВБ позволяют оценивать ситуацию, складывающуюся на российском рынке государственного долга. Повышая прозрачность и информативность российского фондового рынка, они позволяют инвесторам и всем заинтересованным лицам отслеживать как общее направление, так и краткосрочные колебания на рынке российских государственных облигаций, оценивать эффективность инвестиций в данные инструменты, строить прогнозы развития рынка.

На дату оценки доходность составила 10,81%.

Таким образом, расчетное значение безрисковой ставки составляет: 10,81%.

Расчет величины SFF по методу Хоскальда	
Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	10,81%
Год постройки	2006
Фактический срок жизни	9
Нормативный срок жизни	143
Оставшийся срок жизни	134
SFF, %	0,07%
Расчет коэффициента капитализации	
Наименование	Значение
Региональный риск	1,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,22%
Итого по рискам	2,38%

Безрисковая ставка, %	10,81%
SFF	0,00%
Норма отдачи на вложенный капитал	13,19%
Коэффициент капитализации	0,132

Расчеты приведены в Приложении №1 к отчету.

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках *доходного подхода*, составляет: **19 019 638 руб.**

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышеизложенное, по каждому из трех примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход. Не применялся.

Сравнительный подход. Подход сравнительного анализа продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки. Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. Первое ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удастся отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки. Второе ограничение основано на том, что оценщик имеет право работать лишь с данными по сделкам купли-продажи, официально отраженными в финансовых и юридических документах. В мировой практике известен ряд случаев, когда по различным причинам в официальных документах указывалась лишь часть реальной суммы, заплаченной за проданный объект. Данный фактор оценщик также не в состоянии выявить и учесть его при проведении корректировок. В силу этого оценщик обязан принимать во внимание вероятность влияния данного фактора при вынесении окончательного заключения о рыночной стоимости объекта.

Доходный подход. Основное преимущество доходного подхода, по сравнению со сравнительным и затратным, заключается в том, что он в большей степени отражает

представление потенциального инвестора об имуществе как источнике дохода, т. е. это качество коммерческой недвижимости учитывается как основным ценообразующий фактор.

Основным недостатком доходного подхода является то, что он в отличие от двух других подходов в большинстве случаев основан на прогнозных данных.

В виду того, что результаты сравнительным и доходным подходами близки, им присваиваются равные весовые коэффициенты.

Согласование результатов расчета стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость, руб.
Затратный подход	0,00	Не применялся
Сравнительный подход	0,50	19 010 590
Доходный подход	0,50	19 019 638
Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,0	19 015 114

Таким образом, основываясь на результатах проведенного анализа и расчетов, проведенных в соответствии с действующим законодательством, с учетом местоположения и состояния объекта оценки, Оценщики пришли к заключению, что итоговая величина стоимости объекта оценки - Нежилого помещения площадью: 598,6 кв.м. (7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7-помещения с 2 по 9, с 13 по 18, 20), расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д. 35 по состоянию на дату оценки округленно составляет (с учетом НДС):

19 020 000

Девятнадцать миллионов двадцать тысяч рублей.

ГЛАВА III. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

К оценке представлено: Оборудование, имущество и инвентарь (105 поз., 2007 г.в.).

Перечень объектов оценки

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Дата выпуска	Первоначальная стоимость, руб.
1	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53
2	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53
3	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53
4	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53
5	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	27.09.2007	5 932,20
6	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	27.09.2007	6 033,90
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	27.09.2007	17 711,86
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	27.09.2007	4 152,54
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	27.09.2007	35 508,47
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	27.09.2007	35 508,47
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	27.09.2007	100 423,73
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	27.09.2007	47 203,39
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	27.09.2007	5 931,36
СТОЛЫ				
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	27.08.2007	53 135,59
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13	27.08.2007	59 110,17
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	27.08.2007	2 923,73
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2	27.08.2007	6 101,69
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	27.08.2007	2 923,73
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3	27.08.2007	8 355,93
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	27.08.2007	2 923,73
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	27.08.2007	2 923,73
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	27.08.2007	2 923,73
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	27.08.2007	29 567,80
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	27.08.2007	29 661,02
25	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	27.08.2007	29 661,02
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	27.08.2007	9 577,97
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	27.08.2007	1 779,66
28	Подставка металлическая под системный блок	21	27.08.2007	19 118,64
СЕЙФЫ				
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.2007	23 898,31
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.2007	23 898,31
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	15.09.2007	27 033,90
32	Сейф GLORY	1	15.09.2007	27 033,90
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	15.09.2007	17 754,24
ШКАФЫ				
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	27.08.2007	35 508,47

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Дата выпуска	Первоначальная стоимость, руб.
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	27.08.2007	6 203,39
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1	27.08.2007	16 661,02
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	27.08.2007	23 728,81
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	19 067,80
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	19 067,80
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	8 644,07
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	17 795,76
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	27.08.2007	6 016,95
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	27.08.2007	15 423,73
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	27.08.2007	8 389,83
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	27.08.2007	28 372,88
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	27.08.2007	7 084,75
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	27.08.2007	23 644,07
48	Шкаф-купе 260*290	1	27.08.2007	18 983,05
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	27.08.2007	18 940,68
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	15.08.2007	18 932,20
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	27.08.2007	38 983,05
52	Блок PTV 19 M gover 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.2007	13 601,69
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.2007	15 415,25
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	15.08.2007	5 338,98
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	27.08.2007	4 745,76
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	27.08.2007	1 847,46
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	15.08.2007	1 847,46
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	27.08.2007	34 237,29
59	Стеллаж в серверной	1	27.08.2007	6 035,59
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	27.08.2007	23 686,44
61	Доска передвижная	2	27.08.2007	1 322,03
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	27.08.2007	14 237,29
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	27.08.2007	14 237,29
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1	27.08.2007	14 237,29
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	27.08.2007	14 237,29
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	27.08.2007	7 088,98
КУХНЯ				
67	Кухонный гарнитур	1	15.08.2007	14 194,92
68	Кофемашинa	1	15.08.2007	5 932,20
69	Печь СВЧ	1	15.08.2007	1 271,19
70	Вытяжка кухонная	1	15.08.2007	2 415,25
71	Посудомоечная машина	1	15.08.2007	4 134,75
72	Кулер для воды	1	15.08.2007	7 118,64
СВЕТИЛЬНИКИ				
73	Лампа настенная	3	07.07.2007	1 076,27
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	07.07.2007	7 093,22
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	07.07.2007	24 788,14
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	07.07.2007	11 211,86
77	Светильник потолочный точечный	39	07.07.2007	21 271,19
78	Светильник потолочный квадратный	28	07.07.2007	16 542,37
79	Светильник настенный точечный	27	07.07.2007	15 932,20
80	Бра настольное	3	07.07.2007	1 440,68
ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО				
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	10.10.2007	15 432,20
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	10.10.2007	10 677,97
83	Панно "Мост в Сан-Франциско""	1	10.10.2007	10 677,97
84	Панно "Остров Пасхи"	1	10.10.2007	10 677,97
85	Панно "Стелла с воином"	1	10.10.2007	11 271,19
86	Панно "Фудзияма"	1	10.10.2007	11 271,19

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Дата выпуска	Первоначальная стоимость, руб.
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	10.10.2007	28 322,03
88	Триптих Панорама	1	10.10.2007	33 050,85
89	Растения многолетние в больших горшках	13	10.10.2007	17 729,66
90	Растения многолетние в малых горшках	4	10.10.2007	3 559,32
91	Корзина офисная металлическая	15	10.10.2007	3 542,37
92	Корзина офисная металлическая малая	3	10.10.2007	360,17
93	Корзина офисная пластиковая	4	10.10.2007	381,36
94	Машина поломочная CF/RA300E	1	10.10.2007	2 288,14
95	Моноблок VHS+DVD	1	10.10.2007	5 169,49
96	Телевизор Panasonic	1	10.10.2007	15 338,98
97	Рукав пожарный	1	10.10.2007	694,92
98	Полотенцедержатель	2	10.10.2007	182,20
99	Дозатор для мыла	2	10.10.2007	182,20
100	Фен для рук	2	10.10.2007	1 186,44
101	Стойка для буклетов	2	10.10.2007	1 822,03
102	Огнетушитель	4	10.10.2007	1 016,95
103	Кондиционер для серверной	1	10.10.2007	2 923,73
104	Обогреватель масляный	2	10.10.2007	2 372,03
105	Стойка под TV	1	10.10.2007	3 567,80
	ИТОГО			1 508 365,25

Объект оценки представляет собой офисную мебель и оргтехнику, электроизмерительные приборы и инструмент, средства противопожарной защиты, а также складское оборудование.

На основании данных предоставленных Заказчиком установлено:

- объекты оценки находятся в работоспособном состоянии и используются по назначению;
- техническое состояние представленного к оценке имущества оценщиками определяется как «удовлетворительное» (износ 55%), исходя от срока эксплуатации и технического состояния.

3.2. АНАЛИЗ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

Собственником объекта оценки является ООО Управляющая компания " Первоинвест-Управление активами " Д.У. ЗПИФР "Первый Рентный", 443100, г.Самара, ул.Ново-Садовая, д.3, комната №167 (418)). ИНН/КПП 6316130695/631601001, ОГРН 1086316002200 от 13.03.2008 г., что подтверждается фактом балансовой принадлежности.

На основании проведенного анализа прав собственности и предоставленных документов Заказчика, оценщиками не выявлены какие-либо обременения, связанные с правом собственности, что позволяет считать права на оцениваемое имущество достаточными для рыночного оборота.

Копии документов, предоставленные Заказчиком, находятся в Приложении №3.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Рынок офисной мебели бывшей в употреблении

Антон Белых, опубликовано в журнале "Бизнес-журнал" №4 от 06 Апреля 2010 года.

За время кризиса у многих компаний образовались изрядные запасы ненужной офисной мебели и оргтехники, освободившейся после увольнения «лишних» людей. Что делать с этим сомнительным богатством?



В марте глава компании Mirax Group Сергей Полонский сообщил в своем видеоблоге, что назоло банкирам-кредиторам готов распродать все имущество компании, в том числе выставив на аукцион кресло, стул, кожаный диван и даже тумбочки из своего личного кабинета. Последовавшая реакция пользователей Интернета показала, что со сбытом у Полонского проблем не возникнет. Личное кресло скандально известного предпринимателя — эксклюзивный лот, за который кое-кто не пожалеет больших денег. Однако руководителям тысяч других компаний куда труднее избавиться от обстановки, приобретаемой в сытные годы.

Эксперты до сих пор спорят о том, насколько пополнилась в стране армия безработных после массовых антикризисных увольнений. Впрочем, некоторые выводы позволяет сделать оценка «материальных остатков». Часть компаний разорилась полностью, и на рынок офисной недвижимости хлынул поток помещений. А в сегменте подержанной конторской мебели и подавно началось форменное наводнение.

По некоторым данным, только в Москве сегодня пустует около двух миллионов квадратных метров офисных площадей. Предположим, что полмиллиона метров приходится на новые бизнес-центры, еще не обставленные мебелью и не набитые оргтехникой. Но и оставшихся полутора миллионов достаточно для того, чтобы получить представление о масштабах проблемы. В среднем на одно рабочее место приходится около 5 квадратных метров. Следовательно, только в столице бесхозными оказались примерно 300 тысяч укомплектованных рабочих мест (стол, стул, тумбочка, часто — компьютер и телефон). Добавим сюда шкафы для документов и одежды, стеллажи, офисные диваны, обстановку переговорных комнат... Вторичный рынок конторской мебели и оборудования прежде не знал столь циклопического предложения. При почти полном отсутствии спроса.

На сохранении

Теперь генеральный директор мувинговой компании «Деликатный переезд» Аркадий Усачев прекрасно знает, насколько жестоко обошелся глобальный кризис даже с крупными российскими компаниями. Работы у подчиненных Усачева хватало: предприятия, еще вчера с шиком квартировавшие в просторных апартаментах, срочно переезжали в дешевые и куда более скромные офисы. Переселялись со всем скарбом, объемы которого явно не соответствовали новому образу жизни. «В основном проблема лишней мебели и оргтехники возникает в больших офисах, когда они переезжают в меньшее по площади помещение после сокращения персонала», — подтверждает предприниматель.

Есть ли простые и понятные способы эффективно избавиться от наследия прекрасного прошлого? Увы. Каждая фирма вынуждена решать эту задачу самостоятельно. Генеральный директор управляющей компании «Маторин» Юрий Подобед признает: даже в Москве (что уж говорить о регионах!) цивилизованный рынок бывшей в употреблении офисной мебели и техники сформироваться не успел.

Излишки можно вывезти на помойку. Но не у всех поднимается рука. К тому же во многих случаях речь идет о новенькой мебели, купленной в надежде на расширение бизнеса и

рост персонала. Отправить ненужные столы, стулья и шкафы на сырой склад? Тоже можно. Но ДСП, как известно, влажности не переносит. А за теплый сухой склад опять нужно платить. Куда ни кинь, всюду клин.

Согласно подсчетам Сергея Осипова, гендиректора компании «Лоу Кост Переезд», в столице утилизация мебели с использованием «Газели», в которую можно набить 9 кубометров груза, обходится заказчику примерно в 3 200 рублей за два часа работы экипажа. Следует добавить еще и стоимость услуг грузчиков, которая составляет около 200 рублей в час.

ДАРИТЬ ОФИСНУЮ МЕБЕЛЬ — ЛУЧШИЙ ВЫХОД. ГЛЯДИШЬ, К КОНЦУ КРИЗИСА НАШИ ШКОЛЫ И ИНТЕРНАТЫ БУДУТ ОБСТАВЛЕНЫ НЕ ХУЖЕ, ЧЕМ ОФИСНЫЕ НЕБОСКРЕБЫ НА МАНХЭТТЕНЕ

Сколько это в столах и стульях? Если мебель перевозить без разборки, то в «Газель» поместится не более десятка столов и стульев да пары небольших шкафов. Иными словами — имущество небольшой компании со штатом в несколько сотрудников. Если же мебель «уплотнить», то 9 кубометров — не так уж и мало. В разобранном (а скорее, в разломанном) состоянии в такой объем может вписаться обстановка компании со штатом до 30 человек. Если же речь идет о больших объемах, одной машиной дело уже не ограничится.

Даже для того, чтобы просто подарить столы и стулья утилизаторам, нужно платить. Мало того, за время кризиса, несмотря на драматический рост объемов лишней офисной мебели, спрос на услуги компаний, помогающих попросту избавиться от нее, снизился. Покосившимися шкафами и колченогими стульями предприятия легко бросались в условиях всеобщего благоденствия, не жалея при этом средств на замену вышедшей из строя обстановки. Но сегодня все иначе. «За последний год только две организации воспользовались нашими услугами, — разводит руками Сергей Осипов. — По всей видимости, компании решают вопрос со старой и ненужной мебелью своими, только им известными способами». А Аркадий Усачев утверждает, что в 2009 году лишь один из пятидесяти корпоративных переездов сопровождался утилизацией мебели, хотя до кризиса с такими просьбами обращался каждый двадцатый клиент крупных мувинговых компаний. Приходится сделать вывод: в условиях экономической депрессии, сопровождающейся увеличением объемов совершенно не нужной офисной мебели, «утилизаторы» вместо роста числа новых заказов зафиксировали снижение платежеспособного спроса. «Позволить себе профессиональную утилизацию мебели могут теперь лишь самые крупные и устойчивые компании», — считает Усачев.

Не проще ли взять да и вывезти старую мебель на ближайшую городскую свалку, используя в качестве грузчиков сотрудников, а в качестве транспортных средств — личный автопарк? Казалось бы, разумный выход для небольшой фирмы. Тем более что договориться с администрацией свалки, по всей видимости, удастся неформально — и за символическую плату (скорее всего, в виде жидкого эквивалента высокой крепости). Однако в любом случае приходится учитывать, что столы и стулья — не просто предметы, а объекты, находящиеся на балансе предприятия, то есть с точки зрения правил учета выступающие в качестве одной из составляющих основных фондов. А значит, сначала избыточные активы придется списать. И лишь затем выбрасывать или дарить. Разумеется, опытные бухгалтеры всегда найдут способ решить судьбу ненужных столов и стульев на бумаге. Но и эти хлопоты по нынешним временам выглядят совершенно лишними.

Мы уже выяснили, что известный предприниматель Полонский легко продаст свое кресло на аукционе. Но куда деваются сотни тысяч других столов, стульев, тумбочек? Как уверяют специалисты в сфере коммерческой недвижимости, руководители большинства компаний предпочитают пока хранить приличную, не успевшую выйти «в тираж» мебель на складе или непосредственно в офисах. Так сказать, до лучших времен. Ведь должны же они когда-то наступить!

В отличие от ситуации на рынке утилизации, в сегменте временного хранения аналитики Praedium Oncor International фиксируют не только рост предложения, но и оживление спроса. Впрочем, держать офисные гарнитуры, огромные столы из переговорных комнат и кресла для посетителей на арендованном складе — значит снова тратиться.

Да, самый дешевый склад на окраине Москвы



обходится примерно в 20–30 долларов за квадратный метр в год. В регионах такие услуги можно приобрести еще дешевле — в среднем по 10–15 долларов за квадратный метр, а то и меньше. Впрочем, окончательная сумма всегда зависит от комфортности склада, его расположения и условий хранения.

На первый взгляд, недорого. Однако если хранить приходится значительные объемы, в сумме издержки оказываются достаточно заметными. Мало того, сами по себе эти затраты имеют смысл лишь в том случае, если в ближайшей перспективе компания уверена в возобновлении роста — целевых рынков, спроса, выручки, бизнеса в целом и, разумеется, персонала. Но что если таких перспектив пока не просматривается? А ведь подобных компаний на российском рынке, по всем данным, пока больше, чем счастливых, ощутивших восходящие потоки.

Аркадий Усачев соглашается: хранить корпоративные мебельные запасы выгодно лишь в том случае, если компания в обозримой перспективе планирует заново расширяться: «В этом случае проще заплатить за складские услуги, чем потом покупать такую же мебель, только новую».

Если хранить излишки офисной мебели и оргтехники негде, а платить за утилизацию нечем или не позволяет обострившаяся в условиях кризиса рачительность руководителей, не лучше ли попробовать избавиться от старых шкафов, столов и стульев хотя бы с некоторой выгодой для себя?

Аукцион? Это вряд ли. И все же некоторую выгоду в результате избавления от атрибутов прежней жизни на широкую ногу извлечь можно.

Борьба с лишним весом

Директор по развитию «КУРЬЕ.Ру» Марат Абдулин говорит, что сегодня многие крупные компании (в том числе оператор сотовой связи «МегаФон») все чаще переправляют лишнюю мебель в свои региональные представительства. Мувинговая фирма Абдулина выполнила уже не один подобный заказ. Похожими оценками делятся и другие участники рынка транспортных услуг.

Да, ссылая излишки (порой совершенно новые, в фабричной упаковке) в дочерние подразделения, придется потратиться. Зато во многих случаях условия работы сотрудников филиалов улучшатся.

Другой вариант — организовать бесплатную раздачу мебели и оргтехники сотрудникам (что особенно полезно, когда денег на премии нет), сбытовым партнерам (например, в качестве поощрения за активные закупки или иные достижения) или же передать по остаточной стоимости арендатору. «Во многих случаях при переездах, — вспоминает Аркадий Усачев («Деликатный переезд»), — ненужные столы со стульями и шкафами отправлялись на дачи сотрудников компаний, оставались в офисе для последующего арендатора, а то и просто раздавались по знакомым».

Выбросить жалко, партнерам мебель не нужна, а сотрудники могут «не так понять», заподозрив работодателя в попытке расплатиться не деньгами, а «натурой»? Не беда. В таком случае можно проявить благотворительность (в том числе совершенно искреннюю), передав излишки больницам, местным администрациям, детским домам или школам. Существенных дивидендов подобные жесты не принесут. Зато создать хорошее настроение самим себе (подарки делать приятно) и другим (получать — тем более!) можно будет без особых хлопот, одновременно освободившись от балласта. А если одариваемая сторона самостоятельно организует вывоз — проблема решится еще и с минимальными финансовыми потерями.

Так поступили в компании «РусДрагМет», пусть и в несколько иной ситуации. «После слияния двух фирм, — вспоминает административный директор компании Елизавета Ткачева, — у нас образовались излишки мебели, часть которых мы отправили на временное хранение, а часть бесплатно отдали интернату в рамках благотворительной акции». Аналогичным образом действовали и в УК BlackStone Keeping Company. «Когда у нашей компании возникла необходимость сменить мебель, мы приняли решение отдать бывшие в употреблении предметы обстановки в благотворительные фонды», — говорит директор по развитию Ольга Штода.

В хорошие руки

Постояйте, но почему бы попросту не продать лишнюю мебель, разом решив вопрос? Признаем, это самый выгодный путь. Но и самый сложный.

4 способа

избавиться от ненужной офисной мебели*

 <p>ХРАНЕНИЕ НА СКЛАДЕ</p> <p>\$150 в год на каждые 10 кв. м (ставка \$15 за кв. м в год).</p>	 <p>ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ УТИЛИЗАЦИЯ</p> <p>8 000 рублей за вызов «Газели» (емкость 9 куб. м) и двух грузчиков. (6400 рублей — 4 часа аренды машины с экипажем, 1600 рублей — работа грузчиков).</p>	 <p>БЛАГОТВОРИТЕЛЬНОСТЬ ИЛИ ПЕРЕДАЧА ПАРТНЕРАМ</p> <p>Бесплатно (при условии перевозки за счет принимающей стороны).</p>	 <p>ПРОДАЖА</p> <p>Требуется площадь для временного хранения мебели и усилия менеджмента компании. Длительность: 15–20% от первоначальной стоимости.</p>
<p>+ Возможность использовать мебель в будущем</p>	<p>+ Возможность быстро избавиться от старой мебели и забыть о ней навсегда</p>	<p>+ От старой мебели можно избавиться почти бесплатно. Компания заработает дополнительные очки как социально ответственное предприятие</p>	<p>+ Возможность получить за ненужные столы, стулья и шкафы хотя бы какие-то деньги</p>
<p>— Необходимость платить за хранение, риск порчи имущества</p>	<p>— Высокая стоимость услуги, опасность налоговых претензий, если мебель не списана</p>	<p>— не обнаружено</p>	<p>— Низкий спрос, необходимость хранить мебель до полной продажи</p>

* Для стандартизации подсчета рассматривался объем офисной мебели, оставшейся после сокращения рабочей группы из 10 человек в средней столичной компании.

Казалось бы, на дворе кризис, все вокруг только и говорят об экономии, а тут такая оказия: одни могут с выгодой избавиться от старой ненужной мебели, а другие — обставить свой офис за минимальные деньги. Но это в теории. На деле же такая схема практически не работает, поскольку в подобных сделках не заинтересованы ни потенциальные продавцы, ни покупатели. Попробуем разобраться — почему.

Прежде всего, полноценный вторичный рынок мебели в России так и не сформировался. И вряд ли появится в ближайшее время. «Подобный бизнес требует больших площадей и очень трудозатратен», — скептически оценивает перспективы появления цивилизованного сегмента услуг в этой сфере Сергей Осипов («Лоу Кост Переезд»).

Откуда такая категоричность? «Мебельный рынок крайне перенасыщен, — объясняет Марат Абдулин («КУРЬЕ.Ру»). — К нам не раз обращались менеджеры, продающие мебель — и почти новую, и сильно подержанную. Но сотрудничества на постоянной основе ни с кем из них у нас так и не получилось». В итоге, по мнению Аркадия Усачева («Деликатный переезд»), большинство компаний предпочитает избавляться от лишней мебели описанными выше способами. Причин тому несколько. Во-первых, выручить за «б/у» приличные деньги вряд ли получится. Во-вторых, на поиск покупателя требуется потратить усилия собственных управленцев. А это снова затраты! Те же, кто действительно заинтересован в покупке подержанных столов и стульев, не знают, как искать продавцов. Интернет пестрит такими предложениями. Однако предпринятое «Бизнес-журналом» расследование показало, что речь чаще всего идет либо о полумертвых сайтах, либо о крошечных фирмах, пытающихся выступать в роли посредников, но пока без видимого успеха.

Елизавета Ткаченко («РусДрагМет») признается, что ее компания много раз пыталась продать лишнюю мебель и даже размещала множество объявлений в Интернете, но не получила ни одного отклика. Буквально: ни одного.

В чем дело? «Таков уж российский менталитет, — предполагает Антон Терентьев, генеральный директор компании «Феликс». — Люди предпочитают покупать пусть даже экономичную, но новую офисную мебель». А глава «Юнитекс» Андрей Вышкварко добавляет: производители и продавцы быстро научились реагировать на потребности рынка и существенно снизили цены на новую мебель, дисконт на которую может достигать до 50–60%. «Проще и психологически куда более комфортно купить за полцены новую мебель, — говорит Вышкварко, — нежели приобретать подержанную, заплатив дополнительно за ее сборку-разборку и транспортировку». Поставщики офисной обстановки пользуются любой возможностью, чтобы привлечь внимание покупателей к своей продукции? Вряд ли. Ведь справедливость оценок представителей мебельной индустрии подтверждают и незаинтересованные стороны.

А вот оценки Юрия Подобеда заставляют задуматься скорее о качестве продаваемой в России офисной мебели: после двух–трех операций по разборке-сборке она превращается в «бесформенную, рассыпающуюся массу». «Офисная мебель тяжело переносит переезд, — признается Андрей Вышкварко. — К тому же стоимость сборки-разборки и транспортировки значительна по сравнению с остаточной стоимостью мебели».

ОФИС С «КАЗЕННОЙ» МЕБЕЛЬЮ — ВЫХОД ДЛЯ НЕБОЛЬШИХ КОМПАНИЙ С ОГРАНИЧЕННЫМ БЮДЖЕТОМ. А ТАКИЕ АРЕНДАТОРЫ ДАВНО ОБХОДЯТ КРУПНЫЕ БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ СТОРОНОЙ.

Есть и другие ограничения. В условиях бурного экономического роста крупные и средние компании не скупались на дизайн интерьеров, зачастую подбирая весьма экзотические образцы мебельной продукции. Стеклянные столы, модные в русле open space «конторки» для работы стоя, огромные кресла и монструозные диваны... Такие комплекты можно распродавать лишь по частям. А теперь представим себе объявление в Интернете: «Крупная компания предлагает диван для гостей кожаный, одна штука. Стеллажи из натурального дерева с орнаментом, в хорошем состоянии». А рядом — телефон, позвонив по которому каждый узнает, что авторитетная фирма сбывает «непрофильную продукцию». Конкуренты быстро воспользуются ситуацией и разнесут по всему рынку: смотрите, у вчерашнего лидера нет денег, уже и полочками торгуют!

В некоторых случаях можно попытаться продать офисную мебель по остаточной стоимости арендатору, чтобы погасить часть долга. Или использовать мебель в качестве залога — до момента уплаты. Признаем: за время кризиса число сделок на вторичном рынке корпоративного имущества все-таки возросло. Но далеко не в тех масштабах, о которых говорили некоторые специалисты.

— В бизнес-сообществе прокатилась волна слухов о небывалых по дешевизне транспортных средствах и мебели, которые кто-то из знакомых «чуть было не купил» на очередной распродаже, устроенной обанкротившейся или сокращающей штат фирмой, — говорит Юрий Подобед (УК «Маторин»). — Разобравшись в ситуации, я пришел к выводу, что слухи о массовых распродажах сильно преувеличены. Несколько раз мне удавалось попасть на подобные «праздники невиданной щедрости». Но, как я и предполагал, все самое ценное давно оказалось в руках «своих людей». А то, что предлагалось к рыночной продаже, выглядело скорее хламом.

Тем не менее, однажды предпринимателю все-таки повезло: «Весной при расширении собственных площадей я совершенно случайно узнал от знакомого о том, что его компания распродает офисную мебель и технику. Наша компания оказалась тогда в числе первых. В итоге все остались довольны. Мы — потому что приобрели мебель хорошего качества за 10% от стоимости, технику — за 25%. А представители компании-продавца были рады, что не только освободились от «лишнего груза», но и извлекли, пусть и небольшую, выгоду».

Иногда избавиться от старой офисной мебели арендаторам помогают компании, управляющие недвижимостью. «После поступления заявки от арендатора о смене офисной мебели или наличии ее излишков мы рассылаем всем своим арендаторам предложение о возможности приобретения офисной мебели б/у с хорошим дисконтом, — говорит Ольга Штода (BlackStone Keeping Company). — Арендаторы по мере надобности выкупают мебель, пусть даже и не всю». Кроме того, некоторые управляющие компании и собственники бизнес-центров сами заинтересованы в покупке такой мебели у арендаторов. Не зря руководители крупных управляющих компаний всерьез интересовались распродажами мебели и офисной техники в разгар кризиса. «Потенциального арендатора, — поясняет Юрий Подобед, — проще привлечь, предложив готовый для бизнеса офис с полным набором техники и мебели».

Впрочем, как отмечает Ольга Штода, серьезного влияния на спрос со стороны арендаторов такая забота не оказала. Офис с «казенной» мебелью — выход для компаний с весьма ограниченным бюджетом. А такие арендаторы давно обходят крупные бизнес-центры стороной.

Едва заметный спрос на подержанную конторскую мебель, а также бывшие в употреблении компьютеры, факсы и копиры, предъявляют компании, сдающие не офисные площади, а рабочие места «россыпью»¹. Однако это направление в России так и не получило сколько-нибудь заметного распространения. Несмотря на избыток предложения и очевидные проблемы со сбытом, на рынке попадаются небольшие компании, декларирующие готовность скупать бывшую в употреблении офисную мебель. «Бизнес-журнал» попытался связаться с руководителями пары таких фирм, однако те наотрез отказались обсуждать детали своего бизнеса с прессой. Эксперты предполагают, что приобретаемые почти даром «предметы обстановки» перекупщики затем пытаются сбывать малым предприятиям в регионах. «Других вариантов нет. В качестве сырья подержанную офисную мебель использовать просто невозможно», — подчеркивает Антон Терентьев («Феликс»). В любом случае о появлении мощных торговых площадок, на которых покупатели и продавцы ненужной мебели могли бы заключать сделки в условиях полной прозрачности и надежности, остается пока лишь мечтать.



Не делают погоды и редкие магазины, принимающие офисную мебель «на реализацию». В столице парой таких точек управляет фирма Comis. Как рассказал менеджер компании, магазины предлагают два варианта покупки мебели: прием на комиссионную реализацию или выкуп за наличные. «В первом случае продавец получает деньги за товар после продажи магазином всей мебели, во втором — товар оплачивается сразу, однако стоимость оказывается в среднем на 20–25% ниже». Покупатели у магазинов все те же. Чаще всего — небольшие предприятия с ограниченными бюджетами.

— Исходя из нашего опыта, вторичная офисная мебель может понадобиться лишь очень небольшим фирмам, — полагает Аркадий Усачев. — Они, как правило, могут купить один стол или шкаф. Но ориентироваться на них — не самое благодарное дело, поскольку крупная компания бывшую в употреблении мебель таким путем будет продавать до бесконечности. И при этом — тратить деньги на хранение почти не убывающих остатков.

Похоже, ненужную офисную утварь и правда проще «убить». Не обязательно, впрочем, столь зверским образом, каким расправился с гарнитуром генеральши Поповой отец Федор из «Двенадцати стульев». Ну а выбор редакции «Бизнес-журнала» — благотворительность. Главное — не превращать передачу ненужных вещей нуждающимся в фарс.

Автор: Антон Белых.

<http://offline.business-magazine.ru/2010/170/331321/>

Корпоративный вторичный рынок ИТ-оборудования в России существует

Автор: Яков Шпунт

Есть мнение, что у нас, в отличие от Запада и зарубежного Дальнего Востока, корпоративным сегментом игнорируется вторичный рынок. Это связывают, прежде всего, с тем, что и покупка, и продажа бывшего в употреблении оборудования связаны с большим количеством бюрократических сложностей. К тому же в «тучные годы» элементарный экономический анализ показывал, что использование не новой техники в большинстве случаев оказывалось более затратным, чем новой (Как избежать ошибок при покупке и сервисном обслуживании корпоративных ПК? // Intelligent Enterprise, спецвыпуск № 2/2006). Кроме того, низкий уровень насыщенности вычислительной техникой, особенно в филиалах территориально распределенных компаний, приводил к тому, что отслужившие свое ПК, серверы, системы хранения, сетевое оборудование перемещались по различным подразделениям и эксплуатировались до полного износа.

Однако ситуация со временем менялась. Часто этому способствовали сами вендоры, слишком резко решившие порвать с «проклятым прошлым» различных унаследованных решений, как программных, так и аппаратных. В результате просто производственная необходимость заставляет приобретать не новое оборудование. Но все же наибольшее влияние оказал кризис, точнее, его последствия. Впрочем, об этом ниже.

Рынок подержанных серверов.

Дитя кризиса

До начала 2009 года вторичный рынок серверов у нас практически отсутствовал. Причем скорее вследствие отсутствия предложения, чем спроса. А спрос был. Прежде всего, среди небольших и не слишком богатых средних компаний, для которых первоочередным является фактор цены. В последнее время к числу потенциальных потребителей дешевых или подержанных серверов присоединились также средние учебные заведения, прежде всего школы — их обязали иметь целый ряд серверных приложений, с которыми не всегда справляются обычные ПК.

Однако все менялось по мере того, как в результате последствий кризиса прекращали свою деятельность компании или их подразделения. И их имущество, в том числе ставшие ненужными серверы, выставлялось на продажу. Речь шла о почти новом оборудовании, с действующей гарантией и, что немаловажно, с предустановленным ПО. Также на нашем рынке вполне могло оказываться и оборудование из-за границы.

Вместе с тем, у подержанных серверов есть и альтернатива в виде самосбора или продукции небольших компаний. Тем более что данный сегмент также заметно активизировался после нескольких лет неуклонного снижения (Возвращение серверного самосбора // Intelligent Enterprise, № 15–16/2009). Впрочем, бывшие в употреблении серверы

выглядят во многих отношениях предпочтительнее. Во-первых, с учетом стоимости ПО, они оказываются заметно дешевле при одинаковой конфигурации. Во-вторых, существенно менее остра проблема поиска комплектующих для ремонта или модернизации после снятия с производства платформы. Для продукции крупных компаний, как российских, так и международных, данная проблема практически не существует, в то время как для самосбора она стоит весьма остро.

При этом гарантийные условия для такого оборудования будут как минимум не хуже, а, скорее всего, лучше за счет наличия целого ряда дополнительных программ сервисного обслуживания, которые у небольших сборщиков, скорее всего, отсутствуют. К тому же, с большой долей вероятности, действующий контракт уже имеется.

Хотя есть и целый ряд потенциально слабых мест. Так, возможности выбора конфигурации бывшего в употреблении сервера будут существенно более ограниченными. Возможны проблемы с законностью перепродажи ПО, прежде всего Microsoft, вместе с оборудованием, и это представляет еще большую опасность. Этот нюанс требует как минимум уточнения.

Рынок подержанных настольных систем.

Есть ли он?

Данный сегмент, похоже, не претерпел существенных изменений. Точнее, корпоративный рынок бывших в употреблении настольных ПК так и не сложился. Да и в целом доля бывших в употреблении ПК мала. Так, на момент написания этих строк, по данным сайта Price.RU, доля явно устаревших систем, предлагаемых на рынке Москвы, составляла меньше процента.

И причины тому те же, что и в докризисный период, никаких изменений принципиального плана не произошло. Вот как прокомментировал эту ситуацию ИТ-директор одной из крупнейших розничных сетей: «Чтобы просто окупить содержание сотрудника, который будет заниматься поиском покупателей, упаковкой и продажей старой техники, нужно продавать 150–200 компьютеров в год. У нас нет таких объемов, и получится, что мы будем продавать себе в убыток» (Как избежать ошибок при покупке и сервисном обслуживании корпоративных ПК? // Intelligent Enterprise, спецвыпуск № 2/2006).

Правда, в отдельных нишах все же есть жизнь, хотя они крайне узки. Это, в частности, относится к тому, что связано с Mac, ПО и периферийным оборудованием для этой платформы, которые не могут работать на новейших платформах, как программных, так и аппаратных.

<http://www.iemag.ru/opinions/detail.php?ID=19994>

3.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании (НЭИ) объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Стандарты оценки требуют проводить анализ для выявления оптимального варианта использования собственности.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат законодательству РФ, местному законодательству, экологическому законодательству и т.д.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вышеназванные параметры, данные и характеристики, описывающие объекты оценки, позволяют сделать следующие выводы о наилучшем возможном использовании оцениваемого объекта.

Выводы анализа НЭИ должны быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. **Однако, в тех случаях, когда оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по иным основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений. Вывод о НЭИ может следовать из анализа окружающей объект среды, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д.**

В данном случае критерием, ограничивающим виды использования рассматриваемого оборудования, является только его техническое состояние, поэтому оно может быть использовано только либо по назначению, либо для списания и утилизации.

Вывод: Учитывая существующие вышеназванные критерии оцениваемых объектов, Оценщиком за НЭИ в данной работе принято их целевое разрешенное использование.

3.5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта, с учетом его износа.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При затратном подходе оценивается полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения оцениваемого объекта за вычетом величины накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке оборудования выглядит следующим образом:

$$PC = (PBC + DZ) * (1 - I_{Физ}) (1 - I_{Фун}) (1 - I_{Э}),$$

где:

- PC – рыночная стоимость оборудования согласно затратному подходу;
- PBC – полная стоимость замещения (воспроизводства);
- $I_{Физ}$ – физический износ;
- $I_{Фун}$ – функциональный износ;
- $I_{Э}$ – экономический (внешний) износ.
- DZ – дополнительные затраты, такие как устройство фундаментов под оборудованием, монтаж, наладка и т.д.

Полная стоимость замещения (воспроизводства). Для определения полной стоимости замещения (воспроизводства) на дату определения стоимости был применен метод пересчета исторической (балансовой или стоимости приобретения) стоимости, применяя коэффициент удорожания.

Коэффициент удорожания - коэффициент, показывающий величину изменения уровня цен, произошедшую с даты оценки на прогнозную дату. Коэффициент удорожания рассчитывался с использованием информации об индексах цен производителей промышленных товаров: производство машин и оборудования, к которым относятся объекты оценки, опубликованных на сайте Федеральной службы государственной статистики www.gks.ru за 2002-2015 годы.

**Индексы цен производителей по видам экономической деятельности, процент,
Российская Федерация,
Подраздел ДК Производство машин и оборудования,
в % к предыдущему месяцу**

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
январь	101,97	101,41	102,11	102,36	101,686	101,43	101,85	101,08	100,17	101,68	100,31	102,45
февраль	102,6	101,42	100,96	101,08	101,443	101,29	102,54	101,77	100,85	101,06	100,39	
март	100,52	101,3	101,03	101,07	100,454	100,79	100,96	100,48	99,86	100,79	100,98	
апрель	101,42	100,84	101,39	100,28	100,071	100,9	101,84	100,14	100,6	99,7	101,26	
май	100,38	100,62	101,98	101,11	100,707	101,22	101,5	100,43	102,3	100,96	100,68	
июнь	100,37	100,42	101,3	101,05	100,488	101,24	102,48	100,08	99,68	99,51	99,93	
июль	100,92	100,55	101,2	100,8	100,794	100,96	101,37	100,14	100,08	100,89	99,97	
август	100,49	100,83	100,81	100,53	100,914	101,03	101,71	99,35	101,08	100,25	99,41	
сентябрь	100,48	100,45	100,85	100,18	100,73	100,58	102,08	99,93	99,99	100,32	100,64	
октябрь	100,88	100,79	100,53	100,57	100,894	101,57	100,36	100,39	100,43	100,33	100,27	
ноябрь	100,09	100,5	100,91	100,6	100,821	101,14	100,45	99,97	100,25	99,88	100,19	
декабрь	100,72	100,25	100,48	100,32	100,996	100,97	99,98	99,92	100,07	99,92	99,99	

**Индексы цен производителей
по видам экономической
деятельности (с 2012 г.),
процент,
Российская Федерация,
Подраздел ДК Производство
машин и оборудования,
Всего,
в % к предыдущему месяцу**

	2012	2013	2014	2015
январь	100,37	100,32	100,08	103,64
февраль	100,33	100,19	101,13	102,44
март	100,95	100,11	100,85	99,78
апрель	101,24	100,16	100,64	100,82
май	100,64	99,93	100,35	99,7
июнь	99,8	99,66	100,63	100,64
июль	100,06	102,11	100,34	101,94
август	99,37	99,64	101,38	100,88
сентябрь	100,49	99,84	100,21	101,2
октябрь	100,27	100,15	100,68	
ноябрь	100,18	99,71	102,82	
декабрь	99,99	100,23	101,59	



График 1

Коэффициент удорожания рассчитывается как отношение полученного значения «дата оценки» на полученное значение «дата ввода в экспл.». Полная стоимость замещения (воспроизводства) имущества определяется путем умножения исторической стоимости данного оборудования на полученный коэффициент удорожания, с корректировкой (при необходимости) на сумму НДС.

$$K_y = \frac{0,00046 \times X_1 - 16,12514}{0,00046 \times X_2 - 16,12514}$$

где: K_y – коэффициент удорожания РФ;
 X_1 – дата оценки;
 X_2 – дата ввода в экспл.

Для примера приведем расчет полной стоимости воспроизводства для поз.1 (Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа). Балансовая стоимость составляет 9 491,53 руб. без учета НДС.

Рассчитаем коэффициент удорожания как отношение полученного значения «дата оценки» на полученное значение «дата ввода в эксплуатацию»:

Дата		Индекс цен
Дата ввода в экспл.	27.09.2007	1,9768
Дата оценки	23.10.2015	3,3329
Коэффициент удорожания		1,6860

Следовательно, стоимость воспроизводства поз.1 (Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа) составит:

$$\text{ПСВ} = 9\,491,53 \text{ р.} * 1,6860 + 18\% = 18\,883 \text{ р.}$$

Аналогичным образом была определена полная стоимость воспроизводства по остальным позициям перечня.

Определение полной стоимости воспроизводства

№ п/п	Наименование, марка	Кол -во	Дата ввода в экспл.	Первоначал. стоимость, руб.	Коэф. удорож.	ПСВ с учетом НДС, руб./ед.	ПСВ с учетом НДС и кол-ва, руб.
1	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53	1,6860	18 883	18 883
2	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53	1,6860	18 883	18 883
3	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53	1,6860	18 883	18 883
4	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	27.09.2007	9 491,53	1,6860	18 883	18 883
5	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	27.09.2007	5 932,20	1,6860	11 802	11 802
6	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	27.09.2007	6 033,90	1,6860	12 004	12 004
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	27.09.2007	17 711,86	1,6860	3 915	35 237
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	27.09.2007	4 152,54	1,6860	4 131	8 261
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	27.09.2007	35 508,47	1,6860	5 434	70 643
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	27.09.2007	35 508,47	1,6860	5 434	70 643
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	27.09.2007	100 423,73	1,6860	11 100	199 791
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	27.09.2007	47 203,39	1,6860	10 434	93 910
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	27.09.2007	5 931,36	1,6860	2 360	11 800
СТОЛЫ							
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	27.08.2007	53 135,59	1,6983	10 648	106 483
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13	27.08.2007	59 110,17	1,6983	9 112	118 456
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	27.08.2007	2 923,73	1,6983	1 953	5 859
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2	27.08.2007	6 101,69	1,6983	6 114	12 228
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	27.08.2007	2 923,73	1,6983	5 859	5 859
19	Стол стеклянный 90*90 (в	3	27.08.2007	8 355,93	1,6983	5 582	16 745

№ п/п	Наименование, марка	Кол -во	Дата ввода в экспл.	Первоначал. стоимость, руб.	Коэф. удорож.	ПСВ с учетом НДС, руб./ед.	ПСВ с учетом НДС и кол-ва, руб.
	переговорной)						
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	27.08.2007	2 923,73	1,6983	5 859	5 859
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	27.08.2007	2 923,73	1,6983	5 859	5 859
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	27.08.2007	2 923,73	1,6983	5 859	5 859
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	27.08.2007	29 567,80	1,6983	59 254	59 254
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	27.08.2007	29 661,02	1,6983	4 953	59 441
25	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	27.08.2007	29 661,02	1,6983	4 953	59 441
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	27.08.2007	9 577,97	1,6983	4 799	19 194
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	27.08.2007	1 779,66	1,6983	3 566	3 566
28	Подставка металлическая под системный блок	21	27.08.2007	19 118,64	1,6983	1 824	38 314
	СЕЙФЫ						
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.2007	23 898,31	1,6907	47 678	47 678
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.2007	23 898,31	1,6907	47 678	47 678
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	15.09.2007	27 033,90	1,6907	53 933	53 933
32	Сейф GLORY	1	15.09.2007	27 033,90	1,6907	53 933	53 933
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	15.09.2007	17 754,24	1,6907	35 420	35 420
	ШКАФЫ						
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	27.08.2007	35 508,47	1,6983	11 860	71 159
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	27.08.2007	6 203,39	1,6983	12 432	12 432
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1	27.08.2007	16 661,02	1,6983	33 389	33 389
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	27.08.2007	23 728,81	1,6983	23 776	47 552
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	19 067,80	1,6983	38 212	38 212
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	19 067,80	1,6983	38 212	38 212
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	8 644,07	1,6983	17 323	17 323
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	17 795,76	1,6983	35 663	35 663
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	27.08.2007	6 016,95	1,6983	12 058	12 058
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	27.08.2007	15 423,73	1,6983	30 909	30 909
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	27.08.2007	8 389,83	1,6983	16 813	16 813
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	27.08.2007	28 372,88	1,6983	18 953	56 859
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	27.08.2007	7 084,75	1,6983	14 198	14 198
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	27.08.2007	23 644,07	1,6983	47 383	47 383
48	Шкаф-купе 260*290	1	27.08.2007	18 983,05	1,6983	38 042	38 042
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	27.08.2007	18 940,68	1,6983	37 957	37 957
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	15.08.2007	18 932,20	1,7030	38 045	38 045
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	27.08.2007	38 983,05	1,6983	39 061	78 122
52	Блок PTV 19 M rover 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.2007	13 601,69	1,6983	27 258	27 258

№ п/п	Наименование, марка	Кол -во	Дата ввода в экспл.	Первоначал. стоимость, руб.	Коэф. удорож.	ПСВ с учетом НДС, руб./ед.	ПСВ с учетом НДС и кол-ва, руб.
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.2007	15 415,25	1,6983	30 892	30 892
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	15.08.2007	5 338,98	1,7030	10 729	10 729
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	27.08.2007	4 745,76	1,6983	4 755	9 510
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	27.08.2007	1 847,46	1,6983	3 702	3 702
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	15.08.2007	1 847,46	1,7030	3 713	3 713
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	27.08.2007	34 237,29	1,6983	68 611	68 611
59	Стеллаж в серверной	1	27.08.2007	6 035,59	1,6983	12 095	12 095
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	27.08.2007	23 686,44	1,6983	47 467	47 467
61	Доска передвижная	2	27.08.2007	1 322,03	1,6983	1 325	2 649
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	27.08.2007	14 237,29	1,6983	28 531	28 531
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	27.08.2007	14 237,29	1,6983	28 531	28 531
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1	27.08.2007	14 237,29	1,6983	28 531	28 531
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	27.08.2007	14 237,29	1,6983	28 531	28 531
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	27.08.2007	7 088,98	1,6983	14 206	14 206
	КУХНЯ						
67	Кухонный гарнитур	1	15.08.2007	14 194,92	1,7030	28 525	28 525
68	Кофемашинa	1	15.08.2007	5 932,20	1,7030	11 921	11 921
69	Печь СВЧ	1	15.08.2007	1 271,19	1,7030	2 555	2 555
70	Вытяжка кухонная	1	15.08.2007	2 415,25	1,7030	4 854	4 854
71	Посудомоечная машина	1	15.08.2007	4 134,75	1,7030	8 309	8 309
72	Кулер для воды	1	15.08.2007	7 118,64	1,7030	14 305	14 305
	СВЕТИЛЬНИКИ						
73	Лампа настенная	3	07.07.2007	1 076,27	1,7188	728	2 183
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	07.07.2007	7 093,22	1,7188	959	14 386
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	07.07.2007	24 788,14	1,7188	1 479	50 275
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	07.07.2007	11 211,86	1,7188	1 197	22 740
77	Светильник потолочный точечный	39	07.07.2007	21 271,19	1,7188	1 106	43 142
78	Светильник потолочный квадратный	28	07.07.2007	16 542,37	1,7188	1 198	33 551
79	Светильник настенный точечный	27	07.07.2007	15 932,20	1,7188	1 197	32 313
80	Бра настольное	3	07.07.2007	1 440,68	1,7188	974	2 922
	ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО						
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	10.10.2007	15 432,20	1,6809	30 609	30 609
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	10.10.2007	10 677,97	1,6809	21 179	21 179
83	Панно "Мост в Сан-Франциско"	1	10.10.2007	10 677,97	1,6809	21 179	21 179
84	Панно "Остров Пасхи"	1	10.10.2007	10 677,97	1,6809	21 179	21 179
85	Панно "Стелла с воином"	1	10.10.2007	11 271,19	1,6809	22 356	22 356
86	Панно "Фудзияма"	1	10.10.2007	11 271,19	1,6809	22 356	22 356
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	10.10.2007	28 322,03	1,6809	56 176	56 176
88	Триптих Панорама	1	10.10.2007	33 050,85	1,6809	65 555	65 555
89	Растения многолетние в больших горшках	13	10.10.2007	17 729,66	1,6809	2 705	35 166
90	Растения многолетние в малых горшках	4	10.10.2007	3 559,32	1,6809	1 765	7 060
91	Корзина офисная металлическая	15	10.10.2007	3 542,37	1,6809	468	7 026
92	Корзина офисная металлическая малая	3	10.10.2007	360,17	1,6809	238	714
93	Корзина офисная пластиковая	4	10.10.2007	381,36	1,6809	189	756
94	Машина полумоечная CF/RA300E	1	10.10.2007	2 288,14	1,6809	4 538	4 538

№ п/п	Наименование, марка	Кол -во	Дата ввода в экспл.	Первоначал. стоимость, руб.	Коэф. удорож.	ПСВ с учетом НДС, руб./ед.	ПСВ с учетом НДС и кол-ва, руб.
95	Моноблок VHS+DVD	1	10.10.2007	5 169,49	1,6809	10 253	10 253
96	Телевизор Panasonic	1	10.10.2007	15 338,98	1,6809	30 424	30 424
97	Рукав пожарный	1	10.10.2007	694,92	1,6809	1 378	1 378
98	Полотенцедержатель	2	10.10.2007	182,20	1,6809	181	361
99	Дозатор для мыла	2	10.10.2007	182,20	1,6809	181	361
100	Фен для рук	2	10.10.2007	1 186,44	1,6809	1 177	2 353
101	Стойка для буклетов	2	10.10.2007	1 822,03	1,6809	1 807	3 614
102	Огнетушитель	4	10.10.2007	1 016,95	1,6809	504	2 017
103	Кондиционер для серверной	1	10.10.2007	2 923,73	1,6809	5 799	5 799
104	Обогреватель маслянный	2	10.10.2007	2 372,03	1,6809	2 353	4 705
105	Стойка под TV	1	10.10.2007	3 567,80	1,6809	7 077	7 077

Расчет остаточной стоимости воспроизводства (замещения)

Износ. Следующей процедурой затратного подхода является определение накопленного износа. Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов, полученное объектом на дату оценки. Имущество подвержено влиянию трех основных видов износа: физическому, функциональному (моральному) и экономическому износу (влиянию внешних экономических воздействий):

* физический износ - обусловлен частичной или полной потерей работоспособного состояния оборудования вследствие его эксплуатации или длительного хранения;

* функциональное устаревание - является влиянием технического или технологического прогресса, вследствие чего могут возрасти капитальные или эксплуатационные затраты, ухудшиться технические характеристики, устареть технологии и материалы. Все это снижает привлекательность старой техники и приводит к ее обесцениванию;

* экономическое устаревание - появляется из-за внешних по отношению к объекту оценки причин и приводит к снижению уровня доходов, приносимых оборудованием владельцу.

Износ может быть устранимым и неустранимым. Износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Физический износ. Физическим износом машин и оборудования называется изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения. Физический износ вызывает частичную или полную потерю работоспособности объекта или его привлекательности и, как следствие, означает частичную или полную потерю стоимости объекта.

Для определения величины физического износа пользуются следующими методами:

- Метод эффективного возраста;
- Метод экспертизы состояния;
- Метод снижения доходности;
- Метод стадии ремонтного цикла;
- Метод поэлементного расчета;
- Прямой метод.

В соответствии имеющимися в распоряжении оценщика сведениями об объекте оценки, были применены следующие методы расчета физического износа.

Метод эффективного возраста. Для машин и оборудования определяется согласно следующей зависимости:

$$Из_{физ} = \frac{Tф}{Tн} \quad (I)$$

где: **Tф** - фактический срок эксплуатации объекта;

Tн - нормативный срок эксплуатации данного типа имущества.

Для оборудования, для которого срок фактической эксплуатации превышает нормативный ресурс, расчет физического износа производится по следующей формуле:

$$Из_{физ} = \frac{Tф}{Tф + Tо} \quad (II)$$

где: ***Tф*** - фактический срок эксплуатации объекта; В случае проведения полного восстановительного ремонта (реконструкции), фактический срок эксплуатации считается не от года выпуска, а от даты проведения вышеуказанного ремонта.

Tо – остающийся срок эксплуатации оборудования, определяемый экспертным путем на основании данных, представляемых специалистами по эксплуатации данного типа оборудования.

Метод экспертизы состояния. Стоимость определяется по следующей формуле:

$$C = ПСВ * (1 - ЭО),$$

где: ***C*** – величина остаточной стоимости, руб.;

ПСВ - полная стоимость воспроизводства, руб.;

ЭО - экспертная оценка, %.

Согласно методике (Ковалев А. П. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств», Москва, Академия оценки, 1996 г.) анализ износа производится по следующей шкале:

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании физического состояния машин и оборудования

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов.	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

В нашем случае физический износ по экспертному методу, в зависимости от срока эксплуатации и технического состояния имущества, указан в расчетной таблице в Приложении №1.

Согласование результатов расчета физического износа:

Метод эффективного возраста является ретроспективным, основан на применении единых норм амортизационных отчислений, дает результат расчетный, получаемый при снижении восстановительной стоимости по линейному закону. При этом метод не учитывает детально техническое состояние объектов оценки и период их фактического (наиболее интенсивного) использования, период консервации. Как показывает практика, не редко уже с амортизированное оборудование находится еще долгое время в работоспособном состоянии. В этом случае фактический срок эксплуатации превышает нормативный, и расчет износа этого оборудования данным методом будет не корректным. Возможен также обратный случай, когда срок реального использования оборудования значительно меньше нормативного, но в результате не правильной эксплуатации или по каким либо другим причинам оборудование находится в неисправном состоянии. В таком случае рассматриваемый метод также даст не корректный результат, но уже в сторону неоправданного уменьшения износа. Тем не менее, в

случае массовой оценки имущества, данный метод, как правило, дает стабильно надежный результат. Данному методу присвоен весовой коэффициент 0,5.

Методу экспертизы состояния придается весовой коэффициент – 0,5, так как он достаточно хорошо отражает полученную стоимость в результате расчетов, в связи с тем, что этот метод не зависит от срока и интенсивности эксплуатации оборудования, а напрямую учитывает текущее техническое состояние представленного к оценке имущества.

Функциональный износ. В специальной литературе определяется, так же, как моральный износ. Является потерей в стоимости, вызванной появлением новых технологий, материалов, конструкций и эксплуатационных характеристик объектов.

Функциональный износ подразделяется на устранимый и неустранимый в зависимости от того, как сумма затрат на его устранение соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений при производстве, или удорожание производимого объекта вследствие несбалансированности производственного процесса. Такой вид функционального устаревания определяется как технологический.

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

В результате вышеизложенного, любое отличие нового объекта от старого, вызывающее уменьшение привлекательности старого объекта, приводит к его обесценению и, следовательно, к функциональному устареванию объекта.

После тщательного анализа всех имеющихся сведений и данных, не удалось обнаружить факторов, позволяющих корректно рассчитать величину функционального износа оцениваемого объекта. В связи с этим, делается заключение, что величина функционального износа у оцениваемого объекта предполагается равной нулю.

Износ внешнего экономического воздействия. Это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано как макроэкономическими, так и внутриотраслевыми изменениями, в том числе изменениями социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, экологической обстановки и других качественных параметров.

В нашем случае величина износа внешнего экономического воздействия принята согласно «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. – 110 с.» и объясняется переходом объекта оценки на вторичный рынок (скидка на торг). Так, величина коэффициента уторговывания на вторичном рынке для мебели отечественного производства составляет 12 – 20%. В данном случае оценщик применил среднюю скидку на торг в размере 16%.

В целях недопущения перегрузки текста отчета расчетными таблицами, последние находятся в Приложении №1.

Таким образом, рыночная стоимость всего имущества по затратному подходу составляет на дату оценки с учетом НДС (18%):

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
1	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 808	5 808
2	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 808	5 808
3	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 808	5 808
4	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 808	5 808
5	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	2007	3 630	3 630
6	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	2007	3 692	3 692

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	2007	1 204	10 839
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	2007	1 271	2 541
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	2007	1 671	21 729
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	2007	1 671	21 729
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	2007	3 414	61 454
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	2007	3 210	28 886
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	2007	726	3 630
СТОЛЫ					
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	2007	3 264	32 643
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13	2007	2 793	36 313
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	2007	599	1 796
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2	2007	1 875	3 749
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	2007	1 796	1 796
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3	2007	1 711	5 133
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	2007	1 796	1 796
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	2007	1 796	1 796
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	2007	1 796	1 796
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	2007	18 165	18 165
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 519	18 222
25	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 519	18 222
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	2007	1 471	5 884
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	2007	1 093	1 093
28	Подставка металлическая под системный блок	21	2007	559	11 745
СЕЙФЫ					
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	18 480	18 480
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	18 480	18 480
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	2007	20 905	20 905
32	Сейф GLORY	1	2007	20 905	20 905
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	2007	13 729	13 729
ШКАФЫ					
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	2007	3 636	21 814
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	2007	3 811	3 811
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1	2007	10 236	10 236
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	2007	7 289	14 577
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	11 714	11 714

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	11 714	11 714
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	2007	5 310	5 310
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1	2007	10 933	10 933
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	2007	3 696	3 696
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	2007	9 475	9 475
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	2007	5 154	5 154
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	2007	5 810	17 430
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	2007	4 352	4 352
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	2007	14 525	14 525
48	Шкаф-купе 260*290	1	2007	11 662	11 662
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	2007	11 636	11 636
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	2007	11 648	11 648
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	2007	11 975	23 949
52	Блок PTV 19 M gover 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	8 356	8 356
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	9 470	9 470
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	2007	3 285	3 285
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	2007	1 458	2 915
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	2007	1 135	1 135
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	2007	1 137	1 137
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	2007	21 033	21 033
59	Стеллаж в серверной	1	2007	3 708	3 708
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	2007	14 551	14 551
61	Доска передвижная	2	2007	406	812
62	Перегородка углом 6х1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	2007	8 746	8 746
63	Перегородка углом 10,2х2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	2007	8 746	8 746
64	Перегородка углом 6,6 х 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1	2007	8 746	8 746
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	2007	8 746	8 746
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	2007	4 355	4 355
	КУХНЯ				
67	Кухонный гарнитур	1	2007	8 733	8 733
68	Кофемашинa	1	2007	3 650	3 650
69	Печь СВЧ	1	2007	782	782
70	Вытяжка кухонная	1	2007	1 486	1 486
71	Посудомоечная машина	1	2007	2 544	2 544
72	Кулер для воды	1	2007	4 380	4 380
	СВЕТИЛЬНИКИ				
73	Лампа настенная	3	2007	222	666
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	2007	292	4 386
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	2007	451	15 328
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	2007	365	6 933
77	Светильник потолочный точечный	39	2007	337	13 153
78	Светильник потолочный квадратный	28	2007	365	10 229
79	Светильник настенный точечный	27	2007	365	9 852
80	Бра настольное	3	2007	297	891
	ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО				
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	2007	9 428	9 428
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	2007	6 524	6 524
83	Панно "Мост в Сан-Франциско"	1	2007	6 524	6 524
84	Панно "Остров Пасхи"	1	2007	6 524	6 524
85	Панно "Стелла с воином"	1	2007	6 886	6 886
86	Панно "Фудзияма"	1	2007	6 886	6 886

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	2007	17 304	17 304
88	Триптих Панорама	1	2007	20 193	20 193
89	Растения многолетние в больших горшках	13	2007	833	10 832
90	Растения многолетние в малых горшках	4	2007	544	2 175
91	Корзина офисная металлическая	15	2007	144	2 164
92	Корзина офисная металлическая малая	3	2007	73	220
93	Корзина офисная пластиковая	4	2007	58	233
94	Машина полумоечная CF/RA300E	1	2007	1 493	1 493
95	Моноблок VHS+DVD	1	2007	3 374	3 374
96	Телевизор Panasonic	1	2007	10 010	10 010
97	Рукав пожарный	1	2007	424	424
98	Полотенцедержатель	2	2007	56	111
99	Дозатор для мыла	2	2007	56	111
100	Фен для рук	2	2007	387	774
101	Стойка для буклетов	2	2007	557	1 113
102	Огнетушитель	4	2007	155	621
103	Кондиционер для серверной	1	2007	1 786	1 786
104	Обогреватель маслянный	2	2007	774	1 548
105	Стойка под TV	1	2007	2 180	2 180
	ИТОГО:				945 838

3.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Оценка стоимости объекта оценки с применением методов сравнительного подхода проводится путем сравнения (сопоставления) объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (или публичных оферт). Проводимое оценщиком сравнение должно быть обоснованным, в том числе должно обеспечивать достоверность выводов, основанных на результатах сравнения.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов собственности по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т. д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов, которая может давать как положительную, так и отрицательную динамику.

Корректировки должны быть проведены по всем элементам сравнения, различия по которым существуют между оцениваемым объектом и объектом сравнения:

- права собственности на объекты;
- условия финансирования сделок;
- условия и время продажи аналогов;
- физические и технико-экономические характеристики объектов.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта собственности C_p принимает следующую форму:

$$C_p = C_i + K_i$$

где: C_i — цена продажи i -го сравнимого объекта;

K_i , величина корректировки цены продажи i -го сравнимого объекта.

Практическое применение метода сравнения продаж возможно при наличии развитого рассматриваемого рынка собственности, и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект является специализированным либо обладает исключительными экономическими выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого метода нецелесообразно.

Этапы оценки при использовании сравнительного подхода:

1. Сбор информации о ценах спроса/предложения;
2. Обработка информации с целью уточнения достоверности;
3. Отбор аналогов.
4. Расчет стоимости объекта оценки методами сравнительного подхода.

Сравнительный подход включает в себя методы оценки, основанные на анализе рыночных сравнений.

К ним относятся: сравнение продаж (первичный/вторичный рынки); правило «золотого сечения» (rule of thumb); анализ спроса/предложений; мультипликаторы цена/доход; статистические методы.

В данной работе оценка рыночной стоимости сравнительным подходом оборудования была проведена методом статистического анализа.

Для определения рыночной стоимости, представленного к оценке имущества методом статистического анализа Оценщик воспользовался моделью падения стоимости имущества, предложенной к.т.н. Мышановым А.И. и к.т.н. Рословым В.Ю. в статье «Модифицированный метод сроков жизни для расчета износа оборудования» // Вопросы оценки. №2, 2007 или <http://www.collateral.ru/files/statya3.pdf>:

$$K = e^{-1.6 * \left(\frac{T_{xp}}{T_{норм}} \right)}$$

где: К - коэффициент остаточной стоимости;
 Тхр - хронологический возраст имущества;
 Тнорм - нормативный срок службы имущества.

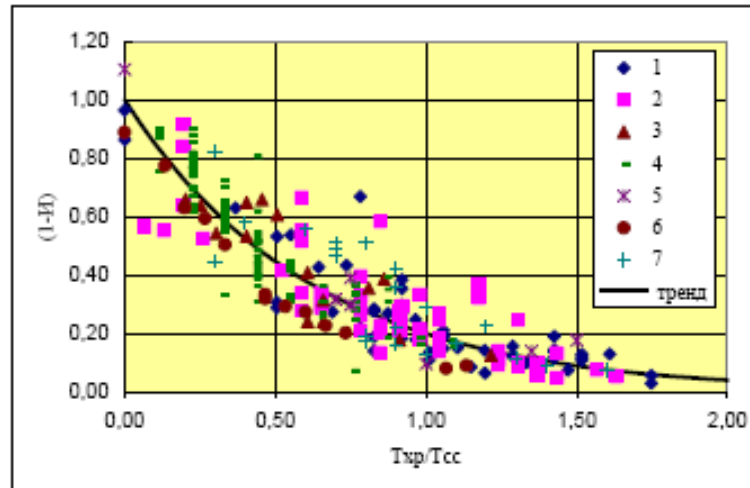


Рис. 1. Обобщенная зависимость обесценивания оборудования с возрастом.
 1 – сухогрузные теплоходы; 2 – термопластавтоматы; 3 – печатные машины Shimohara;
 4 – ГАЗ 3302; 5 – кривошипные прессы; 6- автобусы «BOVA»; 7- свеклоуборочные
 комбайны «Тета Dos». 6/н – линия тренда.

Используя полученную зависимость, можно легко получить рыночную стоимость представленного к оценке оборудования. Для этого достаточно умножить полную стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого объекта на значение коэффициента остаточной стоимости (значение функции), соответствующее сроку эксплуатации представленного к оценке оборудования.

Согласно «Сборник рыночных корректировок (СРК) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2015. – 110 с.» величина коэффициента уторговывания на вторичном рынке для мебели отечественного производства составляет 12 – 20%. В данном случае оценщик применил среднюю скидку на торг в размере 16%.

В целях недопущения перегрузки текста отчета расчетными таблицами, последние находятся в Приложении №1.

В результате расчетов, проведенных с учетом метода статистического анализа, стоимость всего оцениваемого имущества сравнительным подходом на дату определения стоимости, с учетом НДС (18%), составляет:

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
1	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 403	5 403
2	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 403	5 403
3	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 403	5 403
4	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 403	5 403
5	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	2007	3 377	3 377
6	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	2007	3 435	3 435
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	2007	1 120	10 083
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	2007	1 182	2 364
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	2007	1 555	20 214

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	2007	1 555	20 214
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	2007	3 176	57 170
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	2007	2 986	26 872
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	2007	675	3 377
	СТОЛЫ				
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	2007	3 013	30 127
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13	2007	2 578	33 514
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	2007	553	1 658
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2	2007	1 730	3 460
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	2007	1 658	1 658
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3	2007	1 579	4 738
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	2007	1 658	1 658
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	2007	1 658	1 658
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	2007	1 658	1 658
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	2007	16 764	16 764
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 401	16 817
25	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 401	16 817
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	2007	1 358	5 430
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	2007	1 009	1 009
28	Подставка металлическая под системный блок	21	2007	516	10 840
	СЕЙФЫ				
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	17 231	17 231
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	17 231	17 231
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	2007	19 492	19 492
32	Сейф GLORY	1	2007	19 492	19 492
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	2007	12 801	12 801
	ШКАФЫ				
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	2007	3 356	20 133
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	2007	3 517	3 517
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1	2007	9 447	9 447
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	2007	6 727	13 454
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	10 811	10 811
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	10 811	10 811

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	2007	4 901	4 901
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1	2007	10 090	10 090
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	2007	3 412	3 412
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	2007	8 745	8 745
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	2007	4 757	4 757
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	2007	5 362	16 087
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	2007	4 017	4 017
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	2007	13 406	13 406
48	Шкаф-купе 260*290	1	2007	10 763	10 763
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	2007	10 739	10 739
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	2007	10 717	10 717
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	2007	11 052	22 103
52	Блок PTV 19 M rover 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	7 712	7 712
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	8 740	8 740
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	2007	3 022	3 022
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	2007	1 346	2 691
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	2007	1 047	1 047
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	2007	1 046	1 046
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	2007	19 412	19 412
59	Стеллаж в серверной	1	2007	3 422	3 422
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	2007	13 430	13 430
61	Доска передвижная	2	2007	375	749
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	2007	8 072	8 072
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	2007	8 072	8 072
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1	2007	8 072	8 072
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	2007	8 072	8 072
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	2007	4 019	4 019
	КУХНЯ				
67	Кухонный гарнитур	1	2007	8 035	8 035
68	Кофемашинa	1	2007	3 358	3 358
69	Печь СВЧ	1	2007	720	720
70	Вытяжка кухонная	1	2007	1 367	1 367
71	Посудомоечная машина	1	2007	2 341	2 341
72	Кулер для воды	1	2007	4 030	4 030
	СВЕТИЛЬНИКИ				
73	Лампа настенная	3	2007	202	606
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	2007	266	3 995
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	2007	411	13 962
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	2007	332	6 315

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
77	Светильник потолочный точечный	39	2007	307	11 981
78	Светильник потолочный квадратный	28	2007	333	9 317
79	Светильник настенный точечный	27	2007	332	8 973
80	Бра настольное	3	2007	270	811
	ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО				
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	2007	8 800	8 800
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	2007	6 089	6 089
83	Панно "Мост в Сан-Франциско""	1	2007	6 089	6 089
84	Панно "Остров Пасхи"	1	2007	6 089	6 089
85	Панно "Стелла с воином"	1	2007	6 428	6 428
86	Панно "Фудзияма"	1	2007	6 428	6 428
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	2007	16 151	16 151
88	Триптих Панорама	1	2007	18 848	18 848
89	Растения многолетние в больших горшках	13	2007	778	10 111
90	Растения многолетние в малых горшках	4	2007	508	2 030
91	Корзина офисная металлическая	15	2007	135	2 020
92	Корзина офисная металлическая малая	3	2007	68	205
93	Корзина офисная пластиковая	4	2007	54	217
94	Машина поломочная CF/RA300E	1	2007	1 305	1 305
95	Моноблок VHS+DVD	1	2007	2 948	2 948
96	Телевизор Panasonic	1	2007	8 747	8 747
97	Рукав пожарный	1	2007	396	396
98	Полотенцедержатель	2	2007	52	104
99	Дозатор для мыла	2	2007	52	104
100	Фен для рук	2	2007	339	677
101	Стойка для буклетов	2	2007	520	1 039
102	Огнетушитель	4	2007	145	580
103	Кондиционер для серверной	1	2007	1 667	1 667
104	Обогреватель маслянный	2	2007	677	1 353
105	Стойка под TV	1	2007	2 035	2 035
	ИТОГО:				874 530

3.7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного инвестора приносящего прибыль имущества: ожидания будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческой эксплуатации объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых им доходов. Эта стоимость трактуется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

При реализации доходного подхода к оценке имущества применяются два основных метода: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

Оценщики приняли решение об отказе от применения доходного подхода исходя из следующего:

1. Оценщики не располагали на дату оценки информацией об арендных ставках или фактах сдачи в аренду аналогичного имущества.
2. Доход, приходящийся на оцениваемое имущество, в значительной мере зависит от квалификации персонала, менеджмента, от месторасположения предприятия и т.д., то есть от ряда внешних факторов, а не от характеристик самого имущества.
3. Заказчиком не представлены данные об экономической эффективности использования в хозяйственной деятельности представленного к оценке имущества.
4. Выделить доход, приходящийся на оцениваемое имущество, не представляется возможным ввиду отсутствия данных по остальному, не представленному к оценке, имуществу, входящему в состав всего производственного комплекса Заказчика.

3.8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество постройки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых подходов в оценке.

Учитывая вышесказанное, Оценщики следующим образом расставили весовые коэффициенты:

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Затратный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость с учётом НДС (округлено), руб./ед.	Рыночная стоимость с учётом НДС и кол-ва, руб.
				Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент	Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент		
1	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 808	0,5	5 403	0,5	5 610	5 610
2	Диван 2-х местный синий 148x90x79	1	2007	5 808	0,5	5 403	0,5	5 610	5 610

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Затратный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость с учётом НДС (округлено), руб./ед.	Рыночная стоимость с учётом НДС и кол-ва, руб.
				Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент	Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент		
	кожа								
3	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 808	0,5	5 403	0,5	5 610	5 610
4	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1	2007	5 808	0,5	5 403	0,5	5 610	5 610
5	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	2007	3 630	0,5	3 377	0,5	3 500	3 500
6	Кресло синее 104x90x79 кожа	1	2007	3 692	0,5	3 435	0,5	3 560	3 560
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	2007	1 204	0,5	1 120	0,5	1 160	10 440
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	2007	1 271	0,5	1 182	0,5	1 230	2 460
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	2007	1 671	0,5	1 555	0,5	1 610	20 930
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	2007	1 671	0,5	1 555	0,5	1 610	20 930
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	2007	3 414	0,5	3 176	0,5	3 300	59 400
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	2007	3 210	0,5	2 986	0,5	3 100	27 900
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	2007	726	0,5	675	0,5	700	3 500
	СТОЛЫ								
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	2007	3 264	0,5	3 013	0,5	3 140	31 400
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13	2007	2 793	0,5	2 578	0,5	2 690	34 970
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	2007	599	0,5	553	0,5	580	1 740
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2	2007	1 875	0,5	1 730	0,5	1 800	3 600
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	2007	1 796	0,5	1 658	0,5	1 730	1 730
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3	2007	1 711	0,5	1 579	0,5	1 650	4 950
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	2007	1 796	0,5	1 658	0,5	1 730	1 730
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	2007	1 796	0,5	1 658	0,5	1 730	1 730
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	2007	1 796	0,5	1 658	0,5	1 730	1 730
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	2007	18 165	0,5	16 764	0,5	17 460	17 460
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 519	0,5	1 401	0,5	1 460	17 520
25	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 519	0,5	1 401	0,5	1 460	17 520
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	2007	1 471	0,5	1 358	0,5	1 410	5 640
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	2007	1 093	0,5	1 009	0,5	1 050	1 050
28	Подставка металлическая под системный блок	21	2007	559	0,5	516	0,5	540	11 340
	СЕЙФЫ								

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Затратный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость с учётом НДС (округлено), руб./ед.	Рыночная стоимость с учётом НДС и кол-ва, руб.
				Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент	Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент		
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	18 480	0,5	17 231	0,5	17 860	17 860
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	18 480	0,5	17 231	0,5	17 860	17 860
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	2007	20 905	0,5	19 492	0,5	20 200	20 200
32	Сейф GLORY	1	2007	20 905	0,5	19 492	0,5	20 200	20 200
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	2007	13 729	0,5	12 801	0,5	13 270	13 270
ШКАФЫ									
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	2007	3 636	0,5	3 356	0,5	3 500	21 000
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	2007	3 811	0,5	3 517	0,5	3 660	3 660
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1	2007	10 236	0,5	9 447	0,5	9 840	9 840
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	2007	7 289	0,5	6 727	0,5	7 010	14 020
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	11 714	0,5	10 811	0,5	11 260	11 260
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	11 714	0,5	10 811	0,5	11 260	11 260
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	2007	5 310	0,5	4 901	0,5	5 110	5 110
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1	2007	10 933	0,5	10 090	0,5	10 510	10 510
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	2007	3 696	0,5	3 412	0,5	3 550	3 550
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	2007	9 475	0,5	8 745	0,5	9 110	9 110
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	2007	5 154	0,5	4 757	0,5	4 960	4 960
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	2007	5 810	0,5	5 362	0,5	5 590	16 770
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	2007	4 352	0,5	4 017	0,5	4 180	4 180
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	2007	14 525	0,5	13 406	0,5	13 970	13 970
48	Шкаф-купе 260*290	1	2007	11 662	0,5	10 763	0,5	11 210	11 210
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	2007	11 636	0,5	10 739	0,5	11 190	11 190
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	2007	11 648	0,5	10 717	0,5	11 180	11 180
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	2007	11 975	0,5	11 052	0,5	11 510	23 020
52	Блок PTV 19 M rover 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	8 356	0,5	7 712	0,5	8 030	8 030
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	9 470	0,5	8 740	0,5	9 110	9 110
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	2007	3 285	0,5	3 022	0,5	3 150	3 150
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	2007	1 458	0,5	1 346	0,5	1 400	2 800
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	2007	1 135	0,5	1 047	0,5	1 090	1 090
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	2007	1 137	0,5	1 046	0,5	1 090	1 090
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	2007	21 033	0,5	19 412	0,5	20 220	20 220
59	Стеллаж в серверной	1	2007	3 708	0,5	3 422	0,5	3 570	3 570
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	2007	14 551	0,5	13 430	0,5	13 990	13 990
61	Доска передвижная	2	2007	406	0,5	375	0,5	390	780
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	2007	8 746	0,5	8 072	0,5	8 410	8 410
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	2007	8 746	0,5	8 072	0,5	8 410	8 410
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5	1	2007	8 746	0,5	8 072	0,5	8 410	8 410

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Затратный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость с учётом НДС (округлено), руб./ед.	Рыночная стоимость с учётом НДС и кол-ва, руб.
				Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент	Стоимость по подходу, руб./ед.	Весовой коэффициент		
	(металлокаркас, матовое стекло) серверная								
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	2007	8 746	0,5	8 072	0,5	8 410	8 410
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	2007	4 355	0,5	4 019	0,5	4 190	4 190
	КУХНЯ								
67	Кухонный гарнитур	1	2007	8 733	0,5	8 035	0,5	8 380	8 380
68	Кофемашинa	1	2007	3 650	0,5	3 358	0,5	3 500	3 500
69	Печь СВЧ	1	2007	782	0,5	720	0,5	750	750
70	Вытяжка кухонная	1	2007	1 486	0,5	1 367	0,5	1 430	1 430
71	Посудомоечная машина	1	2007	2 544	0,5	2 341	0,5	2 440	2 440
72	Кулер для воды	1	2007	4 380	0,5	4 030	0,5	4 210	4 210
	СВЕТИЛЬНИКИ								
73	Лампа настенная	3	2007	222	0,5	202	0,5	210	630
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	2007	292	0,5	266	0,5	280	4 200
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	2007	451	0,5	411	0,5	430	14 620
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	2007	365	0,5	332	0,5	350	6 650
77	Светильник потолочный точечный	39	2007	337	0,5	307	0,5	320	12 480
78	Светильник потолочный квадратный	28	2007	365	0,5	333	0,5	350	9 800
79	Светильник настенный точечный	27	2007	365	0,5	332	0,5	350	9 450
80	Бра настольное	3	2007	297	0,5	270	0,5	280	840
	ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО								
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	2007	9 428	0,5	8 800	0,5	9 110	9 110
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	2007	6 524	0,5	6 089	0,5	6 310	6 310
83	Панно "Мост в Сан-Франциско"	1	2007	6 524	0,5	6 089	0,5	6 310	6 310
84	Панно "Остров Пасхи"	1	2007	6 524	0,5	6 089	0,5	6 310	6 310
85	Панно "Стелла с воином"	1	2007	6 886	0,5	6 428	0,5	6 660	6 660
86	Панно "Фудзияма"	1	2007	6 886	0,5	6 428	0,5	6 660	6 660
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	2007	17 304	0,5	16 151	0,5	16 730	16 730
88	Триптих Панорама	1	2007	20 193	0,5	18 848	0,5	19 520	19 520
89	Растения многолетние в больших горшках	13	2007	833	0,5	778	0,5	810	10 530
90	Растения многолетние в малых горшках	4	2007	544	0,5	508	0,5	530	2 120
91	Корзина офисная металлическая	15	2007	144	0,5	135	0,5	140	2 100
92	Корзина офисная металлическая малая	3	2007	73	0,5	68	0,5	70	210
93	Корзина офисная пластиковая	4	2007	58	0,5	54	0,5	60	240
94	Машина поломоечная CF/RA300E	1	2007	1 493	0,5	1 305	0,5	1 400	1 400
95	Моноблок VHS+DVD	1	2007	3 374	0,5	2 948	0,5	3 160	3 160
96	Телевизор Panasonic	1	2007	10 010	0,5	8 747	0,5	9 380	9 380
97	Рукав пожарный	1	2007	424	0,5	396	0,5	410	410
98	Полотенцедержатель	2	2007	56	0,5	52	0,5	50	100
99	Дозатор для мыла	2	2007	56	0,5	52	0,5	50	100
100	Фен для рук	2	2007	387	0,5	339	0,5	360	720
101	Стойка для буклетов	2	2007	557	0,5	520	0,5	540	1 080
102	Огнетушитель	4	2007	155	0,5	145	0,5	150	600
103	Кондиционер для серверной	1	2007	1 786	0,5	1 667	0,5	1 730	1 730
104	Обогреватель маслянный	2	2007	774	0,5	677	0,5	730	1 460
105	Стойка под TV	1	2007	2 180	0,5	2 035	0,5	2 110	2 110
	Итого								910 460

Таким образом, по каждому из двух примененных подходов можно сделать следующее заключение об их вкладе в формирование стоимости оцениваемого объекта:

Затратный подход.

Данный подход к определению восстановительной стоимости и расчету рыночной стоимости достаточно точно учитывает реальные затраты на воспроизводство оцениваемого объекта, а также все виды износа.

Однако, применяя затратный подход, необходимо жестко учитывать ограничительные условия, вытекающие из его сути. Основное ограничительное условие связано с наличием принципиальных различий между величиной инвестиционных издержек и рыночной стоимостью оборудования, когда современная рыночная стоимость объекта отнюдь не компенсирует затраты на его воспроизводство.

Сравнительный подход.

Подход сравнительного анализа продаж базируется на данных по конкретным сделкам купли-продажи объектов-аналогов (или публичных офертах), поэтому теоретически должен давать наиболее точный показатель рыночной стоимости объекта оценки, при условии правильности проведения всех корректировок и выбора методики корректировки. Экономический смысл данного подхода наиболее близок к рассуждениям потенциальных покупателей, которые считают нецелесообразным, чтобы стоимость приобретаемого объекта резко отличалась от стоимости объектов, аналогичных оцениваемому и уже реализованных на открытом рынке. Поэтому, полученный результат является статистическим и отражает лишь тенденции сложившейся стоимости на определенный период данного сектора вторичного рынка.

Однако и этот подход имеет ряд достаточно весомых ограничений. Основное ограничение связано с тем, что в большинстве случаев оценщику не удастся отследить соблюдение всех условий, накладываемых определением рыночной стоимости, в прошедшей сделке по продаже объекта-аналога. Присутствие объективных или субъективных обстоятельств, способствовавших отклонению цены проданного объекта от реальной в ту или иную сторону, и не выявленных оценщиком при анализе может существенно исказить результат оценки.

Доходный подход. Не применялся.

Таким образом, рыночная стоимость всего оцениваемого имущества составляет на дату оценки, с учетом НДС (18%):

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб./ед.	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%) и кол-ва, руб.
1	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	2007	5 610	5 610
2	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	2007	5 610	5 610
3	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	2007	5 610	5 610
4	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	2007	5 610	5 610
5	Кресло синее 104х90х79 кожа	1	2007	3 500	3 500
6	Кресло синее 104х90х79 кожа	1	2007	3 560	3 560
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	2007	1 160	10 440
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	2007	1 230	2 460
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	2007	1 610	20 930
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	2007	1 610	20 930
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	2007	3 300	59 400
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	2007	3 100	27 900
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	2007	700	3 500
	СТОЛЫ				
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	2007	3 140	31 400
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на	13	2007	2 690	34 970

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб./ед.	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%) и кол-ва, руб.
	металлокаркасе)				
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	2007	580	1 740
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2	2007	1 800	3 600
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	2007	1 730	1 730
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3	2007	1 650	4 950
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	2007	1 730	1 730
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	2007	1 730	1 730
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	2007	1 730	1 730
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	2007	17 460	17 460
24	Тумба под стол с 3-мя выдвигаемыми ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 460	17 520
25	Тумба под стол с 3-мя выдвигаемыми ящиками (светлая, на колесах)	12	2007	1 460	17 520
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	2007	1 410	5 640
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	2007	1 050	1 050
28	Подставка металлическая под системный блок	21	2007	540	11 340
	СЕЙФЫ				
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	17 860	17 860
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	2007	17 860	17 860
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	2007	20 200	20 200
32	Сейф GLORY	1	2007	20 200	20 200
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	2007	13 270	13 270
	ШКАФЫ				
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	2007	3 500	21 000
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	2007	3 660	3 660
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1	2007	9 840	9 840
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	2007	7 010	14 020
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	11 260	11 260
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	2007	11 260	11 260
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	2007	5 110	5 110
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1	2007	10 510	10 510
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	2007	3 550	3 550
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	2007	9 110	9 110
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	2007	4 960	4 960
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	2007	5 590	16 770
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	2007	4 180	4 180
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	2007	13 970	13 970
48	Шкаф-купе 260*290	1	2007	11 210	11 210
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	2007	11 190	11 190
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	2007	11 180	11 180
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	2007	11 510	23 020
52	Блок PTV 19 M rover 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	8 030	8 030
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	2007	9 110	9 110
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	2007	3 150	3 150
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	2007	1 400	2 800
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	2007	1 090	1 090
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	2007	1 090	1 090
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	2007	20 220	20 220
59	Стеллаж в серверной	1	2007	3 570	3 570

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Рыночная стоимость, с учетом НДС (18%), руб./ед.	Рыночная стоимость с учетом НДС (18%) и кол-ва, руб.
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	2007	13 990	13 990
61	Доска передвижная	2	2007	390	780
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	2007	8 410	8 410
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	2007	8 410	8 410
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1	2007	8 410	8 410
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	2007	8 410	8 410
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	2007	4 190	4 190
	КУХНЯ				
67	Кухонный гарнитур	1	2007	8 380	8 380
68	Кофемашинa	1	2007	3 500	3 500
69	Печь СВЧ	1	2007	750	750
70	Вытяжка кухонная	1	2007	1 430	1 430
71	Посудомоечная машина	1	2007	2 440	2 440
72	Кулер для воды	1	2007	4 210	4 210
	СВЕТИЛЬНИКИ				
73	Лампа настенная	3	2007	210	630
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	2007	280	4 200
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	2007	430	14 620
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	2007	350	6 650
77	Светильник потолочный точечный	39	2007	320	12 480
78	Светильник потолочный квадратный	28	2007	350	9 800
79	Светильник настенный точечный	27	2007	350	9 450
80	Бра настольное	3	2007	280	840
	ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО				
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	2007	9 110	9 110
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	2007	6 310	6 310
83	Панно "Мост в Сан-Франциско"	1	2007	6 310	6 310
84	Панно "Остров Пасхи"	1	2007	6 310	6 310
85	Панно "Стелла с воином"	1	2007	6 660	6 660
86	Панно "Фудзияма"	1	2007	6 660	6 660
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	2007	16 730	16 730
88	Триптих Панорама	1	2007	19 520	19 520
89	Растения многолетние в больших горшках	13	2007	810	10 530
90	Растения многолетние в малых горшках	4	2007	530	2 120
91	Корзина офисная металлическая	15	2007	140	2 100
92	Корзина офисная металлическая малая	3	2007	70	210
93	Корзина офисная пластиковая	4	2007	60	240
94	Машина полумоечная CF/RA300E	1	2007	1 400	1 400
95	Моноблок VHS+DVD	1	2007	3 160	3 160
96	Телевизор Panasonic	1	2007	9 380	9 380
97	Рукав пожарный	1	2007	410	410
98	Полотенцедержатель	2	2007	50	100
99	Дозатор для мыла	2	2007	50	100
100	Фен для рук	2	2007	360	720
101	Стойка для буклетов	2	2007	540	1 080
102	Огнетушитель	4	2007	150	600
103	Кондиционер для серверной	1	2007	1 730	1 730
104	Обогреватель масляный	2	2007	730	1 460
105	Стойка под TV	1	2007	2 110	2 110
	ИТОГО:				910 460

ПРИЛОЖЕНИЕ №1.

РАСЧЕТЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Нежилое помещение. Площадь: 598,6 кв.м. 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,19
Идентификатор	Кадастровый номер 63-63-09/025/2005-035
Дата начала отчета возраста объекта	01.07.2003
Основной параметр	598,60 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Объект (модуль): Нежилое помещение. Площадь: 598,6 кв.м. 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,19

Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Нежилое помещение. Площадь: 598,6 кв.м. 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,19
Площадь, кв.м	598,60
Месторасположение	ул.Маршала Жукова, 35
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	598,60
Этаж расположения	7 этаж

Наименование аналога №1	Офис, "Волга-Инфо", "Саба-С", т.(8482) 60-03-19, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT005_5_187/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	18 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	400,00
Стоимость единицы сравнения	45 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	15 660 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	39 150 руб.
Месторасположение	ЗБ кв.\М.Жукова 8
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	400
Этаж расположения	первый

Наименование аналога №2	Универсальное, "Волга-Инфо", "Магазин недв.", т.(8482) 62-03-50, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT018_9_950/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	20 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	474,00
Стоимость единицы сравнения	42 194 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	17 400 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	36 709 руб.
Месторасположение	11 кв.\Ст.Разина 84А
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	474
Этаж расположения	2 этаж

Наименование аналога №3	Офис, "Волга-Инфо", "Корпорация недвижимости", т.(8482) 36-36-10, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT100_4_204/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	27 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	607,00
Стоимость единицы сравнения	44 481 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87

Скорректированная цена аналога	23 490 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	38 699 руб.
Месторасположение	3Б кв.\Фрунзе 8
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	607
Этаж расположения	цоколь с окнами

Наименование аналога №4	Офис, "Волга-Инфо", "Наш город", т.(8482) 70-01-01, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT009_9_56/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	30 000 000 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	750,00
Стоимость единицы сравнения	40 000 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,87
Скорректированная цена аналога	26 100 000 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	34 800 руб.
Месторасположение	8 кв.\Спортивная 3
Техническое состояние	Черновая отделка
Масштаб объекта (площадь), кв.м	750
Этаж расположения	2

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,43
Объект оценки	ул.Маршала Жукова, 35	Вес - 9,00
Аналог №1	3Б кв.\М.Жукова 8	Вес - 10,00
Аналог №2	11 кв.\Ст.Разина 84А	Вес - 8,00
Аналог №3	3Б кв.\Фрунзе 8	Вес - 10,00
Аналог №4	8 кв.\Спортивная 3	Вес - 8,00

Фактор №2	Техническое состояние	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №4	Черновая отделка	Вес - 8,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,29
Объект оценки	598,60	Вес - 6,00
Аналог №1	400	Вес - 8,00
Аналог №2	474	Вес - 8,00
Аналог №3	607	Вес - 6,00
Аналог №4	750	Вес - 6,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	7 этаж	Вес - 7,00
Аналог №1	первый	Вес - 10,00
Аналог №2	2 этаж	Вес - 9,00
Аналог №3	цоколь с окнами	Вес - 9,00
Аналог №4	2	Вес - 9,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,8571	21081	0,2500
2	1,6714	21963	0,2500
3	1,6857	22957	0,2500
4	1,5714	22146	0,2500

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,4429
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	22036,75
Приведенная стоимость объекта оценки	31796,83
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	19 033 580 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Месторасположение	Вес фактора - 0,43
Объект оценки	ул.Маршала Жукова, 35	Вес - 9,00
Аналог №1	3Б кв.\М.Жукова 8	Вес - 10,00
Аналог №2	11 кв.\Ст.Разина 84А	Вес - 8,00
Аналог №3	3Б кв.\Фрунзе 8	Вес - 10,00
Аналог №4	8 кв.\Спортивная 3	Вес - 8,00

Фактор №2	Техническое состояние	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №4	Черновая отделка	Вес - 8,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,29
Объект оценки	598,60	Вес - 6,00
Аналог №1	400	Вес - 8,00
Аналог №2	474	Вес - 8,00
Аналог №3	607	Вес - 6,00
Аналог №4	750	Вес - 6,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	7 этаж	Вес - 7,00
Аналог №1	первый	Вес - 10,00
Аналог №2	2 этаж	Вес - 9,00
Аналог №3	цоколь с окнами	Вес - 9,00
Аналог №4	2	Вес - 9,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Месторасположение	Техническое состояние	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Этаж расположения
Месторасположение	1,000	3,000	1,500	0,429
Техническое состояние	0,333	1,000	0,500	0,143
Масштаб объекта (площадь), кв.м	0,667	2,000	1,000	0,286
Этаж расположения	2,333	7,000	3,500	1,000
Веса факторов	0,231	0,077	0,154	0,538

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Месторасположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,900	1,125	0,900	1,125
Аналог 1	1,111	1,000	1,250	1,000	1,250
Аналог 2	0,889	0,800	1,000	0,800	1,000
Аналог 3	1,111	1,000	1,250	1,000	1,250
Аналог 4	0,889	0,800	1,000	0,800	1,000
Вес аналога	0,200	0,222	0,178	0,222	0,178

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Техническое состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250

Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250
Аналог 4	0,800	0,800	0,800	0,800	1,000
Вес аналога	0,208	0,208	0,208	0,208	0,167

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,750	0,750	1,000	1,000
Аналог 1	1,333	1,000	1,000	1,333	1,333
Аналог 2	1,333	1,000	1,000	1,333	1,333
Аналог 3	1,000	0,750	0,750	1,000	1,000
Аналог 4	1,000	0,750	0,750	1,000	1,000
Вес аналога	0,176	0,235	0,235	0,176	0,176

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект оценки	1,000	0,700	0,778	0,778	0,778
Аналог 1	1,429	1,000	1,111	1,111	1,111
Аналог 2	1,286	0,900	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,286	0,900	1,000	1,000	1,000
Аналог 4	1,286	0,900	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,159	0,227	0,205	0,205	0,205

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,2259	39 150 руб.	173 307 руб.
Аналог №2	0,2034	36 709 руб.	180 476 руб.
Аналог №3	0,2046	38 699 руб.	189 142 руб.
Аналог №4	0,1911	34 800 руб.	182 104 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,1750	Средняя приведенная стоимость:	181 257 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 181 257 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,1750

Площадь объекта, кв.м: 598,60

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 18 987 601 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	19 033 580 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	18 987 601 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	19 010 590 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Нежилое помещение. Площадь: 598,6 кв.м. 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,19	19 010 590
Сравнительный подход. Стоимость:	19 010 590

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Наименование	Значение	Обоснование
Общая площадь, кв.м	598,60	Согласно предоставленной документации
Арендная ставка с НДС (без учета расходов на содержание), руб./кв.м/мес.	506,00	Расчетное значение (Результат расчета сравнительным подходом)
Величина прав требования по уплате арендных платежей за пользование нежилым помещением, руб./мес.	302 892	Расчетное значение
Потенциальный валовый доход в год, руб.	3 634 699	Расчетное значение

Потери от недозагрузки, %	13,0%	Расчетное значение
Потери от недозагрузки руб.	472 511	Расчетное значение
Действительный валовый доход в год, руб.	3 162 188	Расчетное значение (ДВД = ПВД - Потери от недозагрузки)
Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	18%	Данные «Приволжского центра финансового консалтинга и оценки» («Справочник оценщика недвижимости» г. Нижний Новгород – 2014г., Лейфер Л.А., Стерлин А.М.)
Операционные расходы, руб.	654 246	Расчетное значение (18% от ПВД)
Чистый годовой доход, руб.	2 507 942	Расчетное значение (ЧОД=ДВД-ОР)
Коэффициент капитализации	0,132	Расчетное значение (метод кумулятивного построения)
Стоимость объекта оценки, руб.	19 019 638	Расчетное значение (Стоимость=ЧОД/КК)

Расчет величины SFF по методу Хоскальда

Наименование	Значение
Безрисковая ставка, %	10,81%
Год постройки	2006
Фактический срок жизни	9
Нормативный срок жизни	143
Оставшийся срок жизни	134
SFF, %	0,07%

Расчет коэффициента капитализации

Наименование	Значение
Региональный риск	1,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,22%
Итого по рискам	2,38%
Безрисковая ставка, %	10,81%
SFF	0,00%
Норма отдачи на вложенный капитал	13,19%
Коэффициент капитализации	0,132

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Нежилое помещение. Площадь: 598,6 кв.м. 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,19

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	0,50	19 010 590
Доходный подход	0,50	19 019 638
Нежилое помещение. Площадь: 598,6 кв.м. 7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17,18,19. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	19 015 114

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Арендная ставка
Основной параметр	1,00 кв.м.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.
Объект (модуль): Арендная ставка
Сведения об аналогах и объекте оценки

Объект оценки	Арендная ставка
Площадь, кв.м	1,00
Местоположение	ул.Маршала Жукова, 35
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	598,6
Этаж расположения	7 этаж

Наименование аналога №1	Офис, "Волга-Инфо", "Саба-С", т.(8482) 60-03-19, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT005_5_183/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	680 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	680 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,88
Скорректированная цена аналога	598 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	598 руб.
Местоположение	3Б кв.\Жукова 8
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	400
Этаж расположения	1 этаж

Наименование аналога №2	Офис, "Волга-Инфо", "ИМПУЛЬС", т.(8482) 28-21-55, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT032_6_391/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	550 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	550 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,88
Скорректированная цена аналога	484 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	484 руб.
Местоположение	4 кв.\Офицерская
Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	100-600
Этаж расположения	2 этаж

Наименование аналога №3	Офис, "Волга-Инфо", "Эталон", т.(8482) 52-53-88, http://www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT051_1_189/
Дата актуальности цены аналога	23.10.2015г.
Цена аналога	550 руб.
Количество единиц сравнения, кв.м	1,00
Стоимость единицы сравнения	550 руб.
Корректировка на характер цены	предложение: коэф-т корректировки - 0,88
Скорректированная цена аналога	484 руб.
Скорректированная цена единицы сравнения	484 руб.
Местоположение	Южное ш-се 24-а

Техническое состояние	Хорошее
Масштаб объекта (площадь), кв.м	500
Этаж расположения	1 этаж

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ НОРМИРОВКИ
Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Маршала Жукова, 35	Вес - 8,00
Аналог №1	3Б кв. \Жукова 8	Вес - 10,00
Аналог №2	4 кв. \Офицерская	Вес - 8,00
Аналог №3	Южное ш-се 24-а	Вес - 6,00

Фактор №2	Техническое состояние	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 10,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	598,6	Вес - 6,00
Аналог №1	400	Вес - 8,00
Аналог №2	100-600	Вес - 6,00
Аналог №3	500	Вес - 6,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	7 этаж	Вес - 7,00
Аналог №1	1 этаж	Вес - 10,00
Аналог №2	2 этаж	Вес - 9,00
Аналог №3	1 этаж	Вес - 10,00

Результаты расчетов методом нормировки

№ аналога	Сумма нормированных кодов	Стоимость единицы кода	Вес аналога
1	1,4286	419	0,3333
2	1,1786	411	0,3333
3	0,9929	487	0,3333

Сумма нормированных кодов объекта оценки	1,1500
Средневзвешенная стоимость единицы нормированного кода объекта оценки	438,9526
Приведенная стоимость объекта оценки	504,7955
Стоимость объекта оценки по методу нормировки:	505 руб.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ С ОБРАБОТКОЙ ДАННЫХ МЕТОДОМ АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

Кодировка качественных параметров объекта оценки и аналогов

Фактор №1	Местоположение	Вес фактора - 1,00
Объект оценки	ул.Маршала Жукова, 35	Вес - 8,00
Аналог №1	3Б кв. \Жукова 8	Вес - 10,00
Аналог №2	4 кв. \Офицерская	Вес - 8,00
Аналог №3	Южное ш-се 24-а	Вес - 6,00

Фактор №2	Техническое состояние	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №1	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №2	Хорошее	Вес - 10,00
Аналог №3	Хорошее	Вес - 10,00

Фактор №3	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	598,6	Вес - 6,00
Аналог №1	400	Вес - 8,00

Аналог №2	100-600	Вес - 6,00
Аналог №3	500	Вес - 6,00

Фактор №4	Этаж расположения	Вес фактора - 0,14
Объект оценки	7 этаж	Вес - 7,00
Аналог №1	1 этаж	Вес - 10,00
Аналог №2	2 этаж	Вес - 9,00
Аналог №3	1 этаж	Вес - 10,00

Матрица сравнения и значения приоритетов ценообразующих факторов:

Фактор	Местоположение	Техническое состояние	Масштаб объекта (площадь), кв.м	Этаж расположения
Местоположение	1,000	7,000	7,000	7,000
Техническое состояние	0,143	1,000	1,000	1,000
Масштаб объекта (площадь), кв.м	0,143	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	0,143	1,000	1,000	1,000
Вес факторов	0,700	0,100	0,100	0,100

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Местоположение':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,800	1,000	1,333
Аналог 1	1,250	1,000	1,250	1,667
Аналог 2	1,000	0,800	1,000	1,333
Аналог 3	0,750	0,600	0,750	1,000
Вес аналога	0,250	0,313	0,250	0,188

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Техническое состояние':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 1	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 2	1,000	1,000	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	1,000	1,000	1,000
Вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Масштаб объекта (площадь), кв.м':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,750	1,000	1,000
Аналог 1	1,333	1,000	1,333	1,333
Аналог 2	1,000	0,750	1,000	1,000
Аналог 3	1,000	0,750	1,000	1,000
Вес аналога	0,231	0,308	0,231	0,231

Матрица сравнения аналогов по фактору 'Этаж расположения':

Объект/аналог	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Объект оценки	1,000	0,700	0,778	0,700
Аналог 1	1,429	1,000	1,111	1,000
Аналог 2	1,286	0,900	1,000	0,900
Аналог 3	1,429	1,000	1,111	1,000
Вес аналога	0,194	0,278	0,250	0,278

Результаты расчетов методом иерархий

№ аналога	Вес аналога	Цена аналога	Приведенная стоимость аналога
Аналог №1	0,3023	598 руб.	1 979 руб.
Аналог №2	0,2481	484 руб.	1 951 руб.
Аналог №3	0,2071	484 руб.	2 337 руб.
Весовой к-т объекта оценки:	0,2425	Средняя приведенная стоимость:	2 089 руб.

Приведенная (на ед. балловой оценки) стоимость объекта оценки: 2 089 руб.

Весовой коэффициент объекта оценки (в един. балловой оценки): 0,2425

Площадь объекта, кв.м: 1,00

Стоимость объекта оценки по методу иерархий: 507 руб.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Наименование метода расчета	Весовой коэф-т	Стоимость
Метод сравнения продаж с применением качественного анализа	1,00	505 руб.
Метод сравнения продаж с применением метода иерархий	1,00	507 руб.
Стоимость сравнительным подходом	Сумма весовых коэф-тов: 2,00	506 руб.

Наименование объекта (модуля)	Стоимость
Арендная ставка	506
Сравнительный подход. Стоимость:	506

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Объект (модуль): Арендная ставка

Наименование подхода	Весовой коэф-т	Стоимость
Сравнительный подход	1,00	506
Арендная ставка. Итого расчетная стоимость:	Сумма весовых коэф-тов: 1,000	506

Завершение процедуры. Расчет подготовлен программой 'Мастерская оценки'

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Норма амортизации, % в год	Нормативный срок службы, лет	Хронологический срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Износ по методу эффективного возраста, %	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость согласованная, руб.	Внешний экономический износ	Итоговый износ	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
1	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.07	18 883	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	7 220	0,5	65%	6 609	0,5	6 915	16%	69,2%	5 808	5 808
2	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.07	18 883	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	7 220	0,5	65%	6 609	0,5	6 915	16%	69,2%	5 808	5 808
3	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.07	18 883	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	7 220	0,5	65%	6 609	0,5	6 915	16%	69,2%	5 808	5 808
4	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.07	18 883	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	7 220	0,5	65%	6 609	0,5	6 915	16%	69,2%	5 808	5 808
5	Кресло синее 104х90х79 кожа	1	27.09.07	11 802	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	4 513	0,5	65%	4 131	0,5	4 322	16%	69,2%	3 630	3 630
6	Кресло синее 104х90х79 кожа	1	27.09.07	12 004	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	4 590	0,5	65%	4 201	0,5	4 396	16%	69,2%	3 692	3 692
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	27.09.07	35 237	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	13 473	0,5	65%	12 333	0,5	12 903	16%	69,2%	1 204	10 839
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	27.09.07	8 261	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	3 159	0,5	65%	2 891	0,5	3 025	16%	69,2%	1 271	2 541
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	27.09.07	70 643	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	27 011	0,5	65%	24 725	0,5	25 868	16%	69,2%	1 671	21 729
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	27.09.07	70 643	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	27 011	0,5	65%	24 725	0,5	25 868	16%	69,2%	1 671	21 729
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	27.09.07	199 791	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	76 392	0,5	65%	69 927	0,5	73 159	16%	69,2%	3 414	61 454
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	27.09.07	93 910	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	35 907	0,5	65%	32 869	0,5	34 388	16%	69,2%	3 210	28 886
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	27.09.07	11 800	10,0	10,0	8,1	5,0	8,1	61,8%	4 512	0,5	65%	4 130	0,5	4 321	16%	69,2%	726	3 630

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Норма амортизации, % в год	Нормативный срок службы, лет	Хронологический срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Износ по методу эффективного возраста, %	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость согласованная, руб.	Внешний экономический износ	Итоговый износ	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
СТОЛЫ																				
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	27.08.07	106 483	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	40 452	0,5	65%	37 269	0,5	38 861	16%	69,3%	3 264	32 643
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13	27.08.07	118 456	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	45 000	0,5	65%	41 460	0,5	43 230	16%	69,3%	2 793	36 313
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	27.08.07	5 859	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	2 226	0,5	65%	2 051	0,5	2 138	16%	69,3%	599	1 796
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2	27.08.07	12 228	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	4 645	0,5	65%	4 280	0,5	4 463	16%	69,3%	1 875	3 749
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	27.08.07	5 859	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	2 226	0,5	65%	2 051	0,5	2 138	16%	69,3%	1 796	1 796
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3	27.08.07	16 745	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	6 361	0,5	65%	5 861	0,5	6 111	16%	69,3%	1 711	5 133
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	27.08.07	5 859	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	2 226	0,5	65%	2 051	0,5	2 138	16%	69,3%	1 796	1 796
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	27.08.07	5 859	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	2 226	0,5	65%	2 051	0,5	2 138	16%	69,3%	1 796	1 796
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	27.08.07	5 859	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	2 226	0,5	65%	2 051	0,5	2 138	16%	69,3%	1 796	1 796
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	27.08.07	59 254	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	22 510	0,5	65%	20 739	0,5	21 625	16%	69,3%	18 165	18 165
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	27.08.07	59 441	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	22 581	0,5	65%	20 804	0,5	21 693	16%	69,3%	1 519	18 222
25	Тумба под стол с 3-мя	12	27.08.07	59 441	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	22 581	0,5	65%	20 804	0,5	21 693	16%	69,3%	1 519	18 222

ООО «Институт оценки и управления»

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Норма амортизации, % в год	Нормативный срок службы, лет	Хронологический срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Износ по методу эффективного возраста, %	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость согласованная, руб.	Внешний экономический износ	Итоговый износ	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
	выдвижными ящиками (светлая, на колесах)																			
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	27.08.07	19 194	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	7 292	0,5	65%	6 718	0,5	7 005	16%	69,3%	1 471	5 884
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	27.08.07	3 566	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	1 355	0,5	65%	1 248	0,5	1 301	16%	69,3%	1 093	1 093
28	Подставка металлическая под системный блок	21	27.08.07	38 314	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	14 555	0,5	65%	13 410	0,5	13 983	16%	69,3%	559	11 745
	СЕЙФЫ																			
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.07	47 678	6,5	15,4	8,1	7,3	8,1	52,7%	22 546	0,5	55%	21 455	0,5	22 000	16%	61,2%	18 480	18 480
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.07	47 678	6,5	15,4	8,1	7,3	8,1	52,7%	22 546	0,5	55%	21 455	0,5	22 000	16%	61,2%	18 480	18 480
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	15.09.07	53 933	6,5	15,4	8,1	7,3	8,1	52,7%	25 504	0,5	55%	24 270	0,5	24 887	16%	61,2%	20 905	20 905
32	Сейф GLORY	1	15.09.07	53 933	6,5	15,4	8,1	7,3	8,1	52,7%	25 504	0,5	55%	24 270	0,5	24 887	16%	61,2%	20 905	20 905
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	15.09.07	35 420	6,5	15,4	8,1	7,3	8,1	52,7%	16 749	0,5	55%	15 939	0,5	16 344	16%	61,2%	13 729	13 729
	ШКАФЫ																			
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	27.08.07	71 159	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	27 033	0,5	65%	24 906	0,5	25 969	16%	69,3%	3 636	21 814
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	27.08.07	12 432	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	4 723	0,5	65%	4 351	0,5	4 537	16%	69,3%	3 811	3 811
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1	27.08.07	33 389	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	12 684	0,5	65%	11 686	0,5	12 185	16%	69,3%	10 236	10 236
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	27.08.07	47 552	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	18 065	0,5	65%	16 643	0,5	17 354	16%	69,3%	7 289	14 577
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.07	38 212	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	14 516	0,5	65%	13 374	0,5	13 945	16%	69,3%	11 714	11 714
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.07	38 212	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	14 516	0,5	65%	13 374	0,5	13 945	16%	69,3%	11 714	11 714
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	27.08.07	17 323	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	6 581	0,5	65%	6 063	0,5	6 322	16%	69,3%	5 310	5 310
41	Шкаф открытый L80 H180	1	27.08.07	35 663	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	13 548	0,5	65%	12 482	0,5	13 015	16%	69,3%	10 933	10 933

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Норма амортизации, % в год	Нормативный срок службы, лет	Хронологический срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Износ по методу эффективного возраста, %	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость согласованная, руб.	Внешний экономический износ	Итоговый износ	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
	серебристый ZERO+																			
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	27.08.07	12 058	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	4 581	0,5	65%	4 220	0,5	4 401	16%	69,3%	3 696	3 696
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	27.08.07	30 909	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	11 742	0,5	65%	10 818	0,5	11 280	16%	69,3%	9 475	9 475
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	27.08.07	16 813	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	6 387	0,5	65%	5 885	0,5	6 136	16%	69,3%	5 154	5 154
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	27.08.07	56 859	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	21 600	0,5	65%	19 901	0,5	20 750	16%	69,3%	5 810	17 430
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	27.08.07	14 198	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	5 394	0,5	65%	4 969	0,5	5 182	16%	69,3%	4 352	4 352
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	27.08.07	47 383	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	18 000	0,5	65%	16 584	0,5	17 292	16%	69,3%	14 525	14 525
48	Шкаф-купе 260*290	1	27.08.07	38 042	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	14 452	0,5	65%	13 315	0,5	13 883	16%	69,3%	11 662	11 662
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	27.08.07	37 957	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	14 420	0,5	65%	13 285	0,5	13 852	16%	69,3%	11 636	11 636
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	15.08.07	38 045	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	14 417	0,5	65%	13 316	0,5	13 866	16%	69,4%	11 648	11 648
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	27.08.07	78 122	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	29 678	0,5	65%	27 343	0,5	28 510	16%	69,3%	11 975	23 949
52	Блок РТВ 19 M gover 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.07	27 258	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	10 355	0,5	65%	9 540	0,5	9 948	16%	69,3%	8 356	8 356
53	Блок РТВ 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.07	30 892	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	11 736	0,5	65%	10 812	0,5	11 274	16%	69,3%	9 470	9 470
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	15.08.07	10 729	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	4 066	0,5	65%	3 755	0,5	3 910	16%	69,4%	3 285	3 285
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	27.08.07	9 510	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	3 613	0,5	65%	3 329	0,5	3 471	16%	69,3%	1 458	2 915
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	27.08.07	3 702	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	1 406	0,5	65%	1 296	0,5	1 351	16%	69,3%	1 135	1 135
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	15.08.07	3 713	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	1 407	0,5	65%	1 300	0,5	1 353	16%	69,4%	1 137	1 137
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	27.08.07	68 611	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	26 065	0,5	65%	24 014	0,5	25 039	16%	69,3%	21 033	21 033
59	Стеллаж в серверной	1	27.08.07	12 095	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	4 595	0,5	65%	4 233	0,5	4 414	16%	69,3%	3 708	3 708
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	27.08.07	47 467	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	18 032	0,5	65%	16 613	0,5	17 323	16%	69,3%	14 551	14 551

ООО «Институт оценки и управления»

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Норма амортизации, % в год	Нормативный срок службы, лет	Хронологический срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Износ по методу эффективного возраста, %	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость согласованная, руб.	Внешний экономический износ	Итоговый износ	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
61	Доска передвижная	2	27.08.07	2 649	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	1 006	0,5	65%	927	0,5	967	16%	69,3%	406	812
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	27.08.07	28 531	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	10 839	0,5	65%	9 986	0,5	10 412	16%	69,3%	8 746	8 746
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	27.08.07	28 531	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	10 839	0,5	65%	9 986	0,5	10 412	16%	69,3%	8 746	8 746
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1	27.08.07	28 531	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	10 839	0,5	65%	9 986	0,5	10 412	16%	69,3%	8 746	8 746
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	27.08.07	28 531	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	10 839	0,5	65%	9 986	0,5	10 412	16%	69,3%	8 746	8 746
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	27.08.07	14 206	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,0%	5 397	0,5	65%	4 972	0,5	5 184	16%	69,3%	4 355	4 355
КУХНЯ																				
67	Кухонный гарнитур	1	15.08.07	28 525	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	10 809	0,5	65%	9 984	0,5	10 397	16%	69,4%	8 733	8 733
68	Кофемашина	1	15.08.07	11 921	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	4 517	0,5	65%	4 172	0,5	4 345	16%	69,4%	3 650	3 650
69	Печь СВЧ	1	15.08.07	2 555	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	968	0,5	65%	894	0,5	931	16%	69,4%	782	782
70	Вытяжка кухонная	1	15.08.07	4 854	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	1 839	0,5	65%	1 699	0,5	1 769	16%	69,4%	1 486	1 486
71	Посудомоечная машина	1	15.08.07	8 309	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	3 149	0,5	65%	2 908	0,5	3 028	16%	69,4%	2 544	2 544
72	Кулер для воды	1	15.08.07	14 305	10,0	10,0	8,2	5,0	8,2	62,1%	5 421	0,5	65%	5 007	0,5	5 214	16%	69,4%	4 380	4 380
СВЕТИЛЬНИКИ																				
73	Лампа настенная	3	07.07.07	2 183	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	821	0,5	65%	764	0,5	792	16%	69,5%	222	666
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	07.07.07	14 386	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	5 408	0,5	65%	5 035	0,5	5 221	16%	69,5%	292	4 386
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	07.07.07	50 275	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	18 898	0,5	65%	17 596	0,5	18 247	16%	69,5%	451	15 328
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	07.07.07	22 740	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	8 548	0,5	65%	7 959	0,5	8 253	16%	69,5%	365	6 933
77	Светильник потолочный точечный	39	07.07.07	43 142	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	16 217	0,5	65%	15 100	0,5	15 658	16%	69,5%	337	13 153
78	Светильник потолочный квадратный	28	07.07.07	33 551	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	12 612	0,5	65%	11 743	0,5	12 177	16%	69,5%	365	10 229
79	Светильник настенный точечный	27	07.07.07	32 313	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	12 146	0,5	65%	11 310	0,5	11 728	16%	69,5%	365	9 852
80	Бра настольное	3	07.07.07	2 922	10,0	10,0	8,3	5,0	8,3	62,4%	1 098	0,5	65%	1 023	0,5	1 061	16%	69,5%	297	891

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Норма амортизации, % в год	Нормативный срок службы, лет	Хронологический срок службы, лет	Оставшийся срок службы, лет	Эффективный возраст, лет	Износ по методу эффективного возраста, %	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Стоимость согласованная, руб.	Внешний экономический износ	Итоговый износ	Стоимость по затратному подходу с НДС, руб./ед.	Стоимость по затратному подходу с учетом кол-ва и НДС, руб.
	ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО																			
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	10.10.07	30 609	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	11 736	0,5	65%	10 713	0,5	11 224	16%	69,2%	9 428	9 428
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	10.10.07	21 179	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	8 120	0,5	65%	7 413	0,5	7 766	16%	69,2%	6 524	6 524
83	Панно "Мост в Сан-Франциско"	1	10.10.07	21 179	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	8 120	0,5	65%	7 413	0,5	7 766	16%	69,2%	6 524	6 524
84	Панно "Остров Пасхи"	1	10.10.07	21 179	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	8 120	0,5	65%	7 413	0,5	7 766	16%	69,2%	6 524	6 524
85	Панно "Стелла с воином"	1	10.10.07	22 356	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	8 571	0,5	65%	7 825	0,5	8 198	16%	69,2%	6 886	6 886
86	Панно "Фудзияма"	1	10.10.07	22 356	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	8 571	0,5	65%	7 825	0,5	8 198	16%	69,2%	6 886	6 886
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	10.10.07	56 176	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	21 538	0,5	65%	19 662	0,5	20 600	16%	69,2%	17 304	17 304
88	Триптих Панорама	1	10.10.07	65 555	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	25 134	0,5	65%	22 944	0,5	24 039	16%	69,2%	20 193	20 193
89	Растения многолетние в больших горшках	13	10.10.07	35 166	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	13 483	0,5	65%	12 308	0,5	12 895	16%	69,2%	833	10 832
90	Растения многолетние в малых горшках	4	10.10.07	7 060	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	2 707	0,5	65%	2 471	0,5	2 589	16%	69,2%	544	2 175
91	Корзина офисная металлическая	15	10.10.07	7 026	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	2 694	0,5	65%	2 459	0,5	2 576	16%	69,2%	144	2 164
92	Корзина офисная металлическая малая	3	10.10.07	714	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	274	0,5	65%	250	0,5	262	16%	69,2%	73	220
93	Корзина офисная пластиковая	4	10.10.07	756	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	290	0,5	65%	265	0,5	277	16%	69,2%	58	233
94	Машина полумоечная CF/RA300E	1	10.10.07	4 538	12,5	8,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	1 740	0,5	60%	1 815	0,5	1 778	16%	67,1%	1 493	1 493
95	Моноблок VHS+DVD	1	10.10.07	10 253	12,5	8,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	3 931	0,5	60%	4 101	0,5	4 016	16%	67,1%	3 374	3 374
96	Телевизор Panasonic	1	10.10.07	30 424	12,5	8,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	11 665	0,5	60%	12 170	0,5	11 917	16%	67,1%	10 010	10 010
97	Рукав пожарный	1	10.10.07	1 378	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	528	0,5	65%	482	0,5	505	16%	69,2%	424	424
98	Полотенцедержатель	2	10.10.07	361	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	138	0,5	65%	126	0,5	132	16%	69,3%	56	111
99	Дозатор для мыла	2	10.10.07	361	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	138	0,5	65%	126	0,5	132	16%	69,3%	56	111
100	Фен для рук	2	10.10.07	2 353	12,5	8,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	902	0,5	60%	941	0,5	922	16%	67,1%	387	774
101	Стойка для буклетов	2	10.10.07	3 614	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	1 386	0,5	65%	1 265	0,5	1 325	16%	69,2%	557	1 113
102	Огнетушитель	4	10.10.07	2 017	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	773	0,5	65%	706	0,5	740	16%	69,2%	155	621
103	Кондиционер для серверной	1	10.10.07	5 799	11,1	9,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	2 223	0,5	65%	2 030	0,5	2 127	16%	69,2%	1 786	1 786
104	Обогреватель масляный	2	10.10.07	4 705	12,5	8,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	1 804	0,5	60%	1 882	0,5	1 843	16%	67,1%	774	1 548
105	Стойка под TV	1	10.10.07	7 077	10,0	10,0	8,0	5,0	8,0	61,7%	2 713	0,5	65%	2 477	0,5	2 595	16%	69,2%	2 180	2 180
	ИТОГО:			3 016 138							1 169 879			1 082 126		1 126 003				945 838

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Скорректированный нормативный срок службы (Тнр), лет	Хронологический срок службы (Тхр), лет	Уравнение функции (источник информации)	Коэффициент остаточной стоимости	Стоимость рассчитанная, руб.	Скидка на торг	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
1	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.2007	18 883	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	6 433	16%	5 403	5 403
2	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.2007	18 883	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	6 433	16%	5 403	5 403
3	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.2007	18 883	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	6 433	16%	5 403	5 403
4	Диван 2-х местный синий 148х90х79 кожа	1	27.09.2007	18 883	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	6 433	16%	5 403	5 403
5	Кресло синее 104х90х79 кожа	1	27.09.2007	11 802	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	4 020	16%	3 377	3 377
6	Кресло синее 104х90х79 кожа	1	27.09.2007	12 004	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	4 089	16%	3 435	3 435
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9	27.09.2007	35 237	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	12 004	16%	1 120	10 083
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2	27.09.2007	8 261	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	2 814	16%	1 182	2 364
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13	27.09.2007	70 643	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	24 065	16%	1 555	20 214
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13	27.09.2007	70 643	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	24 065	16%	1 555	20 214
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18	27.09.2007	199 791	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	68 059	16%	3 176	57 170
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9	27.09.2007	93 910	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	31 991	16%	2 986	26 872
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5	27.09.2007	11 800	12,0	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3407	4 020	16%	675	3 377
	СТОЛЫ											
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10	27.08.2007	106 483	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3368	35 865	16%	3 013	30 127
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13	27.08.2007	118 456	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3368	39 898	16%	2 578	33 514
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3	27.08.2007	5 859	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3368	1 973	16%	553	1 658
17	Стол руководителя с 2-мя опорными	2	27.08.2007	12 228	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{nr})}$	0,3368	4 119	16%	1 730	3 460

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Скорректированный нормативный срок службы (Тнр), лет	Хронологический срок службы (Тхр), лет	Уравнение функции (источник информации)	Коэффициент остаточной стоимости	Стоимость рассчитанная, руб.	Скидка на торг	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
	тумбами коричневый											
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1	27.08.2007	5 859	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	1 973	16%	1 658	1 658
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3	27.08.2007	16 745	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	5 640	16%	1 579	4 738
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1	27.08.2007	5 859	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	1 973	16%	1 658	1 658
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1	27.08.2007	5 859	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	1 973	16%	1 658	1 658
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1	27.08.2007	5 859	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	1 973	16%	1 658	1 658
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1	27.08.2007	59 254	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	19 958	16%	16 764	16 764
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	27.08.2007	59 441	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	20 021	16%	1 401	16 817
25	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12	27.08.2007	59 441	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	20 021	16%	1 401	16 817
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4	27.08.2007	19 194	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	6 465	16%	1 358	5 430
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1	27.08.2007	3 566	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	1 201	16%	1 009	1 009
28	Подставка металлическая под системный блок	21	27.08.2007	38 314	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	12 905	16%	516	10 840
	СЕЙФЫ											
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.2007	47 678	15,4	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,4302	20 513	16%	17 231	17 231
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1	15.09.2007	47 678	15,4	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,4302	20 513	16%	17 231	17 231
31	Сейф 80x45 M14/3D	1	15.09.2007	53 933	15,4	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,4302	23 204	16%	19 492	19 492
32	Сейф GLORY	1	15.09.2007	53 933	15,4	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,4302	23 204	16%	19 492	19 492
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1	15.09.2007	35 420	15,4	8,1	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,4302	15 239	16%	12 801	12 801
	ШКАФЫ											
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6	27.08.2007	71 159	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	23 967	16%	3 356	20 133
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1	27.08.2007	12 432	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	4 187	16%	3 517	3 517
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30)	1	27.08.2007	33 389	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{xp}/T_{нр})}$	0,3368	11 246	16%	9 447	9 447

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Скорректированный нормативный срок службы (Тнр), лет	Хронологический срок службы (Тхр), лет	Уравнение функции (источник информации)	Коэффициент остаточной стоимости	Стоимость рассчитанная, руб.	Скидка на торг	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
	10 стоек, 32 полки											
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2	27.08.2007	47 552	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	16 016	16%	6 727	13 454
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	38 212	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	12 870	16%	10 811	10 811
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	38 212	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	12 870	16%	10 811	10 811
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	17 323	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	5 835	16%	4 901	4 901
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1	27.08.2007	35 663	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	12 012	16%	10 090	10 090
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1	27.08.2007	12 058	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	4 061	16%	3 412	3 412
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1	27.08.2007	30 909	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	10 411	16%	8 745	8 745
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1	27.08.2007	16 813	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	5 663	16%	4 757	4 757
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3	27.08.2007	56 859	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	19 151	16%	5 362	16 087
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1	27.08.2007	14 198	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	4 782	16%	4 017	4 017
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1	27.08.2007	47 383	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	15 959	16%	13 406	13 406
48	Шкаф-купе 260*290	1	27.08.2007	38 042	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	12 813	16%	10 763	10 763
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1	27.08.2007	37 957	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	12 785	16%	10 739	10 739
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1	15.08.2007	38 045	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	12 758	16%	10 717	10 717
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2	27.08.2007	78 122	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	26 313	16%	11 052	22 103
52	Блок PTV 19 M gover 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.2007	27 258	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	9 181	16%	7 712	7 712
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1	27.08.2007	30 892	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	10 405	16%	8 740	8 740
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1	15.08.2007	10 729	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	3 598	16%	3 022	3 022
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2	27.08.2007	9 510	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	3 203	16%	1 346	2 691
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1	27.08.2007	3 702	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	1 247	16%	1 047	1 047
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1	15.08.2007	3 713	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	1 245	16%	1 046	1 046
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1	27.08.2007	68 611	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	23 109	16%	19 412	19 412

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Скорректированный нормативный срок службы (Тнр), лет	Хронологический срок службы (Тхр), лет	Уравнение функции (источник информации)	Коэффициент остаточной стоимости	Стоимость рассчитанная, руб.	Скидка на торг	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
59	Стеллаж в серверной	1	27.08.2007	12 095	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	4 074	16%	3 422	3 422
60	Блок из 4-х дверей AN962	1	27.08.2007	47 467	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	15 988	16%	13 430	13 430
61	Доска передвижная	2	27.08.2007	2 649	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	892	16%	375	749
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1	27.08.2007	28 531	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	9 610	16%	8 072	8 072
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1	27.08.2007	28 531	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	9 610	16%	8 072	8 072
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1	27.08.2007	28 531	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	9 610	16%	8 072	8 072
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1	27.08.2007	28 531	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	9 610	16%	8 072	8 072
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1	27.08.2007	14 206	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3368	4 785	16%	4 019	4 019
КУХНЯ												
67	Кухонный гарнитур	1	15.08.2007	28 525	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	9 566	16%	8 035	8 035
68	Кофемашина	1	15.08.2007	11 921	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	3 998	16%	3 358	3 358
69	Печь СВЧ	1	15.08.2007	2 555	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	857	16%	720	720
70	Вытяжка кухонная	1	15.08.2007	4 854	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	1 628	16%	1 367	1 367
71	Посудомоечная машина	1	15.08.2007	8 309	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	2 786	16%	2 341	2 341
72	Кулер для воды	1	15.08.2007	14 305	12,0	8,2	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3353	4 797	16%	4 030	4 030
СВЕТИЛЬНИКИ												
73	Лампа настенная	3	07.07.2007	2 183	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	722	16%	202	606
74	Светильники настольные с креплением на экране	15	07.07.2007	14 386	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	4 756	16%	266	3 995
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	34	07.07.2007	50 275	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	16 621	16%	411	13 962
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	19	07.07.2007	22 740	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	7 518	16%	332	6 315
77	Светильник потолочный точечный	39	07.07.2007	43 142	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	14 263	16%	307	11 981
78	Светильник потолочный квадратный	28	07.07.2007	33 551	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	11 092	16%	333	9 317
79	Светильник настенный точечный	27	07.07.2007	32 313	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	10 683	16%	332	8 973
80	Бра настольное	3	07.07.2007	2 922	12,0	8,3	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3306	966	16%	270	811
ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО												

№ п/п	Наименование, марка	Кол-во	Год выпуска	Полная стоимость воспроизводства (замещения), руб.	Скорректированный нормативный срок службы (Тнр), лет	Хронологический срок службы (Тхр), лет	Уравнение функции (источник информации)	Коэффициент остаточной стоимости	Стоимость рассчитанная, руб.	Скидка на торг	Стоимость по сравнительному подходу, руб./ед.	Стоимость по сравнительному подходу с учетом кол-ва, руб.
81	Панно "Аллея Менгиров"	1	10.10.2007	30 609	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	10 477	16%	8 800	8 800
82	Панно "Древние стены Пскова"	1	10.10.2007	21 179	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	7 249	16%	6 089	6 089
83	Панно "Мост в Сан-Франциско"	1	10.10.2007	21 179	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	7 249	16%	6 089	6 089
84	Панно "Остров Пасхи"	1	10.10.2007	21 179	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	7 249	16%	6 089	6 089
85	Панно "Стелла с воином"	1	10.10.2007	22 356	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	7 652	16%	6 428	6 428
86	Панно "Фудзияма"	1	10.10.2007	22 356	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	7 652	16%	6 428	6 428
87	Составное панно "Стоунхендж"	1	10.10.2007	56 176	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	19 228	16%	16 151	16 151
88	Триптих Панорама	1	10.10.2007	65 555	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	22 438	16%	18 848	18 848
89	Растения многолетние в больших горшках	13	10.10.2007	35 166	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	12 036	16%	778	10 111
90	Растения многолетние в малых горшках	4	10.10.2007	7 060	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	2 416	16%	508	2 030
91	Корзина офисная металлическая	15	10.10.2007	7 026	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	2 405	16%	135	2 020
92	Корзина офисная металлическая малая	3	10.10.2007	714	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	244	16%	68	205
93	Корзина офисная пластиковая	4	10.10.2007	756	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	259	16%	54	217
94	Машина поломочная CF/RA300E	1	10.10.2007	4 538	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	1 553	16%	1 305	1 305
95	Моноблок VHS+DVD	1	10.10.2007	10 253	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	3 509	16%	2 948	2 948
96	Телевизор Panasonic	1	10.10.2007	30 424	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	10 413	16%	8 747	8 747
97	Рукав пожарный	1	10.10.2007	1 378	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	472	16%	396	396
98	Полотенцедержатель	2	10.10.2007	361	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	124	16%	52	104
99	Дозатор для мыла	2	10.10.2007	361	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	124	16%	52	104
100	Фен для рук	2	10.10.2007	2 353	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	805	16%	339	677
101	Стойка для буклетов	2	10.10.2007	3 614	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	1 237	16%	520	1 039
102	Огнетушитель	4	10.10.2007	2 017	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	690	16%	145	580
103	Кондиционер для серверной	1	10.10.2007	5 799	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	1 985	16%	1 667	1 667
104	Обогреватель масляный	2	10.10.2007	4 705	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	1 610	16%	677	1 353
105	Стойка под TV	1	10.10.2007	7 077	12,0	8,0	$Y=e^{-1,6*(T_{хр}/T_{нр})}$	0,3423	2 422	16%	2 035	2 035
	ИТОГО:			3 016 138					1 041 104			874 530

ПРИЛОЖЕНИЕ №2.
МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ.

www.volga-info.ru/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0055_187/

Сервисы | Яндекс | Mail.Ru | SamaraLan | ММВБ / Индексы и... | Показания счетчи... | Ввод показаний пр... | QIMI | Аудиокниги - новы... | Поиск торрентов н...

Коммерческая Недвижимость (4481) | Участки (3544) | Дачи (2285) | Разное (834)

Описание объекта

Дата	2015-07-09 00:00:00
Тип Сделки	Продажа
Назначение	ТрОФСУниверсальное
Район	Автозаводской
Адрес	35 кв.М.Жукова 8
Этаж	все
Площадь всего	0-400
Цена тыс.руб.	18000
Цена метра	45

Дополнительная информация

Престижном районе города продается торгово-фисное помещение по цене 45 т.рублей за кв.м.

Примечания

+ТЕЛ
Действующее
Отдельный вход
Первая линия домов
Скорост. интернет
Телефон(ы)
свой С/У. Престижном районе города продается торгово-фисное помещение по цене 45 т.рублей за кв.м.

Фирма Саба-С 60-03-19
Агент Максим 634253
Телефон контакта 60-03-19

Поделиться... | Facebook | Twitter | VK | Odnoklassniki

Всего 49 квартир
Подземный паркинг

Новый стиль жизни
Строительство завершено

Жилье класса «Комфорт»

РЕКЛАМА
ул. Баныкина
Рядом «АКРОБАТ»
Дом сдан
ОТКРЫТА ПРОДАЖА
Ипотека 12% от Сбербанка
Роз. платежи 348 445 руб от 08.08.2013
1. комн. 54-45 кв.м | 2 комн. 49-68 кв.м
70-69-12 | 70-69-13

www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0189_950/

Сервисы | Яндекс | Mail.Ru | SamaraLan | ММВБ / Индексы и... | Показания счетчи... | Ввод показаний пр... | QIMI | Аудиокниги - новы... | Поиск торрентов н...

ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ

КВАРТИРЫ
«макаровской» планировки с частичной и полной отделкой
г. Тольятти
• Приморский б-р, ЖК «Питгер»
• ул. Гидротехническая, 22
• ул. 40 лет Победы, 63
пос. Поволжский
• ул. Ак. Скрябина, 21
69-71-45, 69-71-56, 61-66-53
www.tzbi.ru

Авансы. Займы

Тип недвижимости: Срочное, Торгово-Офисные Центры, Кварталы (13716), Малосемейки (2154), Долевое (2104), Дома/Коттеджи (3907), Аренда жилья (211)

Коммерческая Недвижимость (4481) | Участки (3544) | Дачи (2285) | Разное (834)

Описание объекта

Дата	2015-09-25 00:00:00
Тип Сделки	Продажа
Назначение	ТрОФСУниверсальное
Район	Автозаводской
Адрес	11 кв. Уст.Разина 79а
Этаж	2
Площадь всего	0-474
Цена тыс.руб.	20000
Цена метра	42,19409

Дополнительная информация

Помещение с сетевым арендатором. Величина аренды 250 тыс. в месяц

Примечания

Действующее
Отдельный вход
Первая линия домов
свой С/У. Помещение с сетевым арендатором. Величина аренды 250 тыс. в месяц

Фирма Магазин недов 62-03-50
Агент Сергей 89276114269
Телефон контакта 62-03-50

Поделиться... | Facebook | Twitter | VK | Odnoklassniki

1-КОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ
от 905 000 руб.
700 метров от ТРЦ ПАРК ХАУС
Разрешение на строительство № 63-302-811-2015 от 25.06.15 г.

УЧАСТКИ
В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ
в жилом поселке!

Ипотека от 8,1%
При ипотечной сделке

www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT1004_204/

Коммерческая Недвижимость (4481) | Участки (3544) | Дачи (2265) | Разное (834)

Описание объекта

Дата	2015-08-10 00:00:00
Тип Сделки	Продажа
Назначение	ТрОфсУниверсальное
Район	Автозаводской
Адрес	3Б кв. Юрунзе
Этаж	цок
Площадь всего	0-607
Цена тыс.руб.	27000
Цена метра	44,48105

Дополнительная информация

Предлагаю уникальное помещение под любой вид деятельности, парковка 250 м.м., вентиляция, евроотделка. Стабильный доход от арендаторов.

Примечания

+ТЕЛ
Действующее
Отдельный вход
Первая линия домов
Скорост. интернет
Телефон(ы)
свой С/У. Предлагаю уникальное помещение под любой вид деятельности, парковка 250 м.м., вентиляция, евроотделка. Стабильный доход от арендаторов.

Фирма КОРПОРАЦИЯ НЕДВИЖ 36-36-10
Агент Андрей Сергеевич +79376618069
Телефон контакта 36-36-10

Всего 49 квартир
Подземный паркинг

ул. Кулибина, 2а
СДАМ И ЗАСЕЛЕН

1. КОМН
40-45 кв.м

70-69-12
70-69-13

ПРОДАЖА
с выгодой

69-71-45, 69-71-56, 61-66-53
www.tzabi.ru

Жилье класса «Комфорт»

www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0099_56/

Коммерческая Недвижимость (4481) | Участки (3544) | Дачи (2265) | Разное (834)

Описание объекта

Дата	2015-07-20 00:00:00
Тип Сделки	Продажа
Назначение	ТрОфсУниверсальное
Район	Автозаводской
Адрес	8 кв. Спортивная 3а
Этаж	2
Площадь всего	0-750
Цена тыс.руб.	30000
Цена метра	40

Дополнительная информация

89023374262 черновая отделка, высота потолка 4,5 м торг под любую деятельность

Примечания

Отдельный вход
Первая линия домов
свой С/У. 89023374262 черновая отделка, высота потолка 4,5 м торг под любую деятельность

Фирма Наш город 70-01-01
Агент ВАЛЕРИЙ 497521
Телефон контакта 70-01-01

10 СОТОК

ДЕШЕВЛЕ ТОЛЬКО ДАРОМ!

Закрытая территория
360 квартир
3 Га благоустройства
600 машиномест
Детские площадки
Парк с фонтаном

Новый стиль жизни
Строительство завершено

www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0055_183/

Срочное Торгово Офисные Центры Квартыли (13718) Малосемейки (2154) Дюпеево (2164) Дома/Коттеджи (3807) Аренда жилья (8211)
 Коммерческая Недвижимость (4481) Участки (3544) Дачи (2285) Разное (834)

Описание объекта

Дата	2015-07-09 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	ТрОфс/Офис
Район	Автозаводской
Адрес	3Б кв. Южкова 8
Этаж	1
Площадь всего	0-400
Цена тыс.руб.	272000
Цена метра	680
Примечания	+ТЕЛ Действующее Отдельный вход Первая линия домов Скорост. интернет Телефон(ы) свой С/У.
Фирма	Саба-С 60-03-19
Агент	Максим 634253
Телефон контакта	60-03-19

Поделиться...

РЕКЛАМА
ЕДИНЕНИЕ
 70-69-12
 70-69-13
 проектные декларации опубликованы на сайте www.edinienie.tl.ru
 Покупай и живи!

Реклама: Жакеты и жилеты для полных дам. Более 300 моделей на Вашу фигуру.
 Огромный выбор рыболовных сетей. 88% рыболовов России покупают
 Сети рыболовные китайские торпеды. Сети рыболовные, сети

Жилье класса «Комфорт»

www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0326_391/

Срочное Торгово Офисные Центры Квартыли (13718) Малосемейки (2154) Дюпеево (2164) Дома/Коттеджи (3807) Аренда жилья (8211)
 Коммерческая Недвижимость (4481) Участки (3544) Дачи (2285) Разное (834)

Описание объекта

Дата	2015-08-27 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	ТрОфс/Универсальное
Район	Автозаводской
Адрес	-> 4 кв. Ю.Офисерская
Этаж	2
Площадь всего	100-600
Цена тыс.руб.	330000
Цена метра	550
Фирма	ИМПУЛЬС 28-21-55
Агент	ЮЛИЯ 61-52-16
Телефон контакта	28-21-55

Поделиться...

РЕКЛАМА
Куба
 КВАРТИРЫ-СТУДИИ от 700 000 руб.
 700 метров от ТРЦ ПАРК ХАУС

РЕКЛАМА
ПРОДАЖА ДОМОВ ДУПЛЕКСОВ
 2990 т.р.

РЕКЛАМА
Прилесье
 Новый стиль жизни
 Строительство завершено

РЕКЛАМА
КВАРТИРА ДОМА СДАННЫ!

РЕКЛАМА
Снижение кадастровой стоимости


РЕКЛАМА
Баня в Самаре

РЕКЛАМА
Жакеты и жилеты

РЕКЛАМА
Сети рыболовные

www.volga-info.ru/togliatti/object/kommercheskaya_nedvizhimost/TLT0511_189/

Сервисы Яндекс Mail.Ru SamaraLan ММББ / Индексы и... Показания счетчик... Ввод показаний пр... QIWI Аудиокниги - новы... Поиск торрентов н... Другие закладки



СВИДКИ

Всего 49 квартир
Подземный паркинг

Описание объекта

Дата	2015-10-06 00:00:00
Тип Сделки	Аренда
Назначение	ТрОфс/Универсальное
Район	Автозаводской
Адрес	ПромзонаЮжное ш-се 24а
Этаж	1
Площадь всего	0-500
Цена тыс.руб.	275000
Цена метра	550


Дополнительная информация

В современном, добротном 4-х этажное здание, с цокольным этажом, офисно-административного назначения, сдаются в аренду разные площади начиная от 20-60 кв. м до 500 кв.м. т. 626519, т.89276109261 Татьяна.

Примечания

+ТЕЛ Действующее
Отдельный вход
Первая линия домов
Скорост. интернет
Телефон(ы)
свой С/У. В современном, добротном 4-х этажное здание, с цокольным этажом, офисно-административного назначения, сдаются в аренду разные площади начиная от 20-60 кв. м до 500 кв.м. т. 626519, т.89276109261 Татьяна.


Фирма	Эталон 52-53-88
Агент	Татьяна Алексеевна 89276109261
Телефон контакта	52-53-88



Новый стиль жизни
Строительство завершено

РЕКЛАМА

ул. Кулибина, 2а



1. комн
40-45 кв.м


70-69-12
70-69-13

ЕДИНЕНИЕ

Онлайн-объявления

Все объявления Показать объявления

РЕКЛАМА



ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
ПАНОРАМА

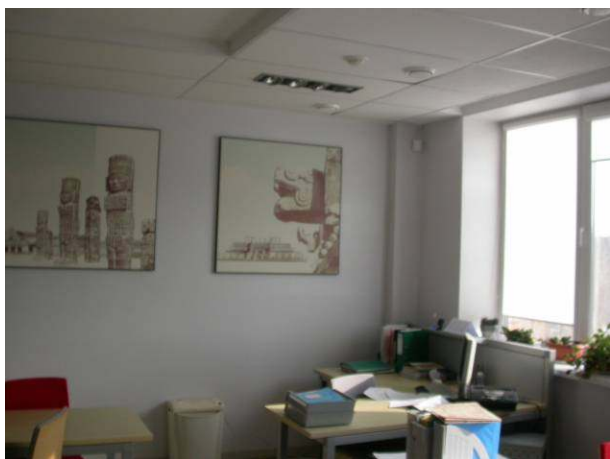
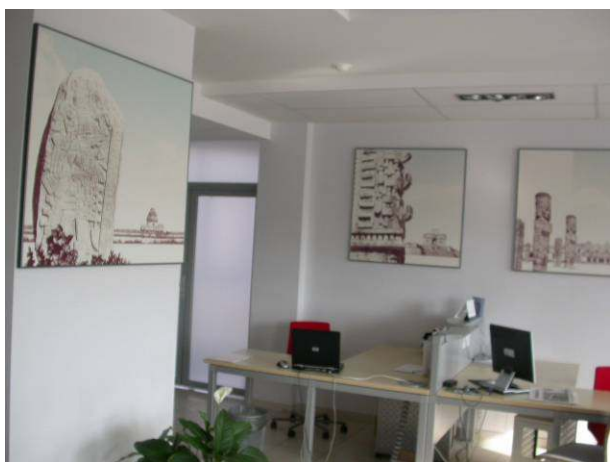
270-323

Проектная декларация опубликована на сайте ttpanorama.ru

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

RU 18:40

ПРИЛОЖЕНИЕ №3.
ФОТОМАТЕРИАЛЫ.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ







СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Самарской области

Дата выдачи:

"06" июля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 15.06.2011

- Правила доверительного управления от 10.06.2009
- Изменения в правила доверительного управления от 20.08.2009 №1
- Изменения в правила доверительного управления от 06.10.2009 №2
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 15.01.2010 №3
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 23.03.2010 №4
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 06.05.2010 №5
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый рентный" от 10.08.2010 №6
- Изменения которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ рентным "Первый Рентный" от 19.10.2010 №7
- Изменения, которые вносятся в правила доверительного управления ЗПИФ Рентным "Первый Рентный" от 28.04.2011 №8

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Первый Рентный", под управлением ООО Управляющая компания "Первобанк Эссет Менеджмент", (ИНН: 6316130695, ОГРН: 1086316002200, дата гос.регистрации: 13.03.2008, наименование регистрирующего органа: Инспекция ФНС России по Октябрьскому району г. Самара, КПП: 631601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, РФ, Самарская обл., г. Самара, ул. Революционная, дом 3, офис 2), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

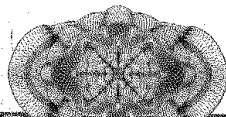
Объект права: . Назначение: Нежилое помещение. Площадь: 598.6 кв.м7 этаж: комнаты №№ 2,3,4,5,6,7,8,9, 13,14,15,16,17,18,20, номера на поэтажном плане: этаж 7 - с 2 по 9, с 13 по 18, 20,

Регистратор

Сильченков С.



63-АЖ № 138737



адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д.35

Кадастровый (или условный) номер: 63-63-09/025/2005-035

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06 июля 2011 года сделана запись регистрации № 63-63-09/070/2011-999

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ

Иные участники общей долевой собственности, согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :
не зарегистрированы



Регистратор

Сильченков С

САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ



ДОГОВОР
купли-продажи

г.о. Тольятти

15 июня 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовое партнёрство» (ООО «Финансовое партнёрство»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Канкиной Татьяны Владимировны, действующего на основании устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первобанк Эссет Менеджмент» (ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. «Продавец» обязуется передать в собственность «Покупателю», а «Покупатель» обязуется принять, уплатив определенную денежную сумму, следующее имущество:
Назначение: Нежилое помещение, площадью 598,60 кв.м., 7 этаж: комнаты №№2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17, 18,20. Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д. 35.
Кадастровый (условный) номер: 63-63-09/025/2005-035
(далее по тексту – «Объект недвижимости»)

Объект 1 принадлежит «Продавцу» на праве собственности, на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.02.2011, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права: серия 63 – АЕ № 419520, выданным 02.03.2011г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.03.2011 г. сделана запись регистрации 63-63-09/019/2011-435.

Объект недвижимости укомплектован бывшим в употреблении имуществом (мебель, бытовая техника и пр.), предназначенным для его деятельности, перечень которого приведен в Приложении к акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (далее по тексту договора – Имущество).

1.2. «Продавец» гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанные Объект недвижимости и Имущество пригодны для использования по его общецелевому назначению и до настоящего времени никому не продано, не заложено, под арестом или запрещением не состоит, никаких иных обременений нет.

1.3. «Покупатель» до подписания настоящего договора осмотрел отчуждаемые Объект недвижимости и Имущество, изучил предоставленные «Продавцом» документы на них, ему известна их качественная характеристика и правовой режим.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемого по настоящему договору Объекта недвижимости составляет 26 718 370,00 (Двадцать шесть миллионов семьсот восемнадцать тысяч триста семьдесят) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18% - 4 075 683,56 (Четыре миллиона семьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят три) рублей 56 копеек.

2.2. Оплата производится путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет «Продавца» в порядке, указанном в п.2.3. настоящего договора, либо любым иным способом, предусмотренным законодательством.

2.3. Оплату стоимости Объекта недвижимости в размере, указанном в п. 2.1. настоящего договора «Покупатель» осуществляет в течение 30 (тридцати) дней с даты государственной регистрации перехода права на Объект недвижимости на имя «Покупателя», но в любом случае не ранее даты для получения документов о государственной регистрации прав, указанной в Расписке в получении документов на государственную регистрацию, выданной Управлением Росреестра по Самарской области, включая все возможные приостановки в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и при этом по соглашению сторон в соответствии с частью 5 статьи 488 ГК РФ с момента регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости и до полной его оплаты право залога на Объект недвижимости у «Продавца» не возникает.

3. Права и обязанности сторон

3.1. «Продавец» обязуется:

3.1.1. Подготовить все необходимые и надлежащим образом оформленные на Объект недвижимости документы к моменту подписания настоящего договора.

3.1.2. Передать «Покупателю» Объект недвижимости и все его неотъемлемые части (в т.ч. Имущество) в день подписания настоящего договора.

3.2. «Покупатель» обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость Объекта недвижимости в срок, установленный в п. 2.3. настоящего договора.

Продавец _____

Покупатель _____

1

3.3. Все расходы по заключению, оформлению и регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости по настоящему договору несет «Покупатель».

4. Изменение и расторжение договора

4.1. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть расторгнут только в случаях, непосредственно предусмотренных гражданским законодательством РФ. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего договора, не являются основанием для расторжения договора в порядке предусмотренном ч.1 ст. 451 ГК РФ.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон наступает в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

6. Основания возникновения права собственности и иные условия.

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

6.2. С момента государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости на имя «Покупателя», он становится собственником Объекта недвижимости и принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость и расходов по ее эксплуатации и содержанию.

6.3. Передача отчуждаемого имущества «Продавцом» «Покупателю» осуществлена при подписании настоящего договора и оформлена заключенным между сторонами Актом приема-передачи, являющимся неотъемлемой частью договора (Приложение №1).

7. Особые условия

7.1. Стороны договора подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях.

8. Разрешение споров

8.1. Любой спор, разногласия или претензии, вытекающие из настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а при недостижении согласия разрешаются в суде.

8.2. В случае причинения одной из сторон по настоящему договору неправомерными виновными действиями (бездействием) другой стороне имущественного ущерба, виновная сторона возмещает причиненный ущерб.

8.3. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, а остальные передаются сторонам.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПРОДАВЕЦ»:

«ПОКУПАТЕЛЬ»:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовое партнёрство»

Место нахождения 443010, г. Самара, ул. Молодогвардейская, дом 104, офис 18/3, ИНН 6316076078 КПП 631701001 Р/с 40702810000000006728 в ОАО «НТБ» г.Тольятти к/с 30101810600000000801 БИК 043678801

ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ рентного «Первый Рентный» 443086, г. Самара, ул. Революционная, д.3, оф.2 ОГРН 1086316002200 ИНН 6316130695 КПП 631601001 Р/с 40701810500000000134 в ОАО «Первобанк» К/с 30101810100000000927 БИК 043601927

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

За ООО «Финансовое партнёрство», расписался директор КАПКИНА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА, действующая

Татьяна Владимировна Капкина Подпись: *Т.В. Капкина*

ПОКУПАТЕЛЬ

За ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», расписался Генеральный директор ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

Валерий Юрьевич Пенкин

Продавец

Т.В. Капкина

Покупатель

В.Ю. Пенкин

РОСРЕЕСТР
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Самарской области

Произведена государственная регистрация
Ильин, Сергей Павлович

Дата регистрации *07/04/2011*

Номер регистрации *07/04/2011-999*

Регистрационный номер *07/04/2011-999*



г.о
па
де
М
Ф
П
о
и
]]

Приложение №1
к договору купли-продажи от «15» июня 2011 г.

АКТ
приема-передачи

г.о. Тольятти

"15" июня 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовое партнёрство» (ООО «Финансовое партнёрство»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Канкиной Татьяны Владимировны, действующего на основании устава, с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Первобанк Эссет Менеджмент» (ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент») «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Пенкина Валерия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. «Продавец» передал «Покупателю» в собственность указанное в договоре купли-продажи от «15» июня 2011 г. следующее имущество:

Объект недвижимости:

Назначение: Нежилое помещение, площадью 598,60 кв.м., 7 этаж: комнаты №№2,3,4,5,6,7,8,9,13,14,15,16,17, 18,20. Адрес объекта: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, ул. Маршала Жукова, д. 35.

Кадастровый (условный) номер: 63-63-09/025/2005-035

Имущество:

Бывшее в употреблении имущество (мебель и бытовая техника и пр.), перечень которого приведен в Приложении к настоящему акту.

2. «Покупатель» указанное имущество в собственность принял.

3. Состояние переданного имущества соответствует условиям договора.

4. Настоящий акт приема-передачи является неотъемлемой частью договора купли-продажи от «15» июня 2011 года.

ПРОДАВЕЦ

За ООО «Финансовое партнёрство», расписался директор **КАНКИНА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА**, действующая

Канкина Татьяна Владимировна Подпись: *Т.В. Канкина*



ПОКУПАТЕЛЬ

За ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», расписался Генеральный директор **ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ**, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич



Продавец *Т.В. Канкина*

Покупатель *В.Ю. Пенкин*

Приложение
к акту приема-передачи
договору купли-продажи от «15» июня 2011 г.

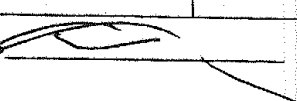
Перечень имущества

№/№	Наименование	Количество
1	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1
2	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1
3	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1
4	Диван 2-х местный синий 148x90x79 кожа	1
5	Кресло синее 104x90x79 кожа	1
6	Кресло синее 104x90x79 кожа	1
7	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка высокая, ткань)	9
8	(Стул) Кресло для посетителей серое на ножках (спинка низкая, ткань)	2
9	Кресло рабочее поворотное на колесах, Серое (ткань)	13
10	Кресло рабочее поворотное на колесах, красное (ткань)	13
11	Кресло руководителя Белое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	18
12	Кресло руководителя Коричневое поворотное, на колесах (кожа или кожзаменитель)	9
13	Стул металлический кухонный (хром, коричневый кожзам)	5
	СТОЛЫ	
14	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм)	10
15	Стол рабочий углом с опорной тумбой 1505770064 (панель 30 мм под светлое дерево, металлокаркас квадрат 40 мм) с Экраном (панель серая на металлокаркасе)	13
16	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами белый	3
17	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами коричневый	2
18	Стол руководителя с 2-мя опорными тумбами оранжевый	1
19	Стол стеклянный 90*90 (в переговорной)	3
20	Стол полукруглый ресепшн, ножки круглые хром, экран	1
21	Стол кофейный круглый стеклянный, 3 ножки на колесах	1
22	Стол кофейный квадратный стекло матированное, 1 ножка с платформой.	1
23	Стойка Ресепшн (мет. экран, 2 мет ножки, полка)	1
24	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12
25	Тумба под стол с 3-мя выдвижными ящиками (светлая, на колесах)	12
26	Тумба 90x40xh80 с двумя ящиками (светлая, большая, без колес)	4
27	Тумба малая с 3-мя ящиками (серебристая)	1
28	Подставка металлическая под системный блок	21
	СЕЙФЫ	
29	Сейф 106x45 NTD36/61M	1
30	Сейф 106x45 NTD36/61M	1
31	Сейф 80x45 M14/3D	1
32	Сейф GLORY	1

Продавец



Покупатель



4

№/№	Наименование	Количество
33	Сейф мебельный малый 40*25*h33	1
	ШКАФЫ	
34	Стеллаж архивный серебристый L30 H250	6
35	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 8 стоек, 24 полки	1
36	Стеллаж архивный серебристый металлический сборный L300 H250 (30) 10 стоек, 32 полки	1
37	Стеллаж архивный серебристый металлический L70 H250 (30)	2
38	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1
39	Шкаф открытый 180/162 серебристый ZERO+	1
40	Шкаф открытый L90 H136 серебристый ZERO+	1
41	Шкаф открытый L80 H180 серебристый ZERO+	1
42	Шкаф-стеллаж 90x80	1
43	Шкаф 100*120 с дверцами стеклянными	1
44	Шкаф 120*70 с дверцами	1
45	Шкаф открытый серо-коричневый 184*158	3
46	Шкаф стеллаж угловой монтируемый	1
47	Шкаф-бар трехдверный 90*160 серый	1
48	Шкаф-купе 260*290	1
49	Шкаф-купе со встроенными полками 260*300	1
50	Шкаф-купе со встроенными полками 250*100*250 (у лифтов)	1
51	Шкаф-стеллаж с дверцами (кабинеты) коричневый	2
52	Блок PTV 19 M gover 190*64 (низкий стол под TV)	1
53	Блок PTV 19 M wenge 190*64 (низкий стол под TV)	1
54	Блок wenge 145*64 (низкий стол под TV)	1
55	Полка навесная открытая wenge 90*96	2
56	Полка навесная 96*48 (2х секц.)	1
57	Полка навесная 48*48 (1 секц.)	1
58	Серверная монтируемая со встроенными полками	1
59	Стеллаж в серверной	1
60	Блок из 4-х дверей AN962	1
61	Доска передвижная	2
62	Перегородка углом 6x1,4м (металлокаркас, мат. стекло)	1
63	Перегородка углом 10,2x2,5м (металлокаркас, мат. стекло) конференц - зал	1
64	Перегородка углом 6,6 x 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) серверная	1
65	Перегородка 4 X 2,5 (металлокаркас, матовое стекло) кладовка	1
66	Полки монтируемые встроенные (кладовка)	1
	КУХНЯ	
67	Кухонный гарнитур	1
68	Кофемашина	1
69	Печь СВЧ	1
70	Вытяжка кухонная	1
71	Посудомоечная машина	1
72	Кулер для воды	1

Продавец Покупатель 

№/№	Наименование	Количество
СВЕТИЛЬНИКИ		
73	Лампа настенная	
74	Светильники настольные с креплением на экране	3
75	Светильники потолочные (по 4 прожектора)	15
76	Светильник потолочный (по 2 прожектора)	34
77	Светильник потолочный точечный	19
78	Светильник потолочный квадратный	39
79	Светильник настенный точечный	28
80	Бра настольное	27
ДРУГОЕ ИМУЩЕСТВО		
81	Панно "Аллея Менгиров"	3
82	Панно "Древние стены Пскова"	
83	Панно "Мост в Сан-Франциско"	1
84	Панно "Остров Пасхи"	1
85	Панно "Стелла с воином"	1
86	Панно "Фудзияма"	1
87	Составное панно "Стоунхендж"	1
88	Триптих Панорама	1
89	Растения многолетние в больших горшках	1
90	Растения многолетние в малых горшках	13
91	Корзина офисная металлическая	4
92	Корзина офисная металлическая малая	15
93	Корзина офисная пластиковая	3
94	Машина полумоечная CF/RA300E	4
95	Моноблок VHS+DVD	1
96	Телевизор Panasonic	1
97	Рукав пожарный	1
98	Полотенцедержатель	
99	Дозатор для мыла	
100	Фен для рук	2
101	Стойка для буклетов	2
102	Огнетушитель	2
103	Кондиционер для серверной	2
104	Обогреватель масляный	4
105	Стойка под TV	1
		2
		1

ПРОДАВЕЦ

За ООО «Финансовое партнёрство», расписался директор КАНКИНА ТАТЬЯНА ВЛАДИМИРОВНА, действующая

Канкина Татьяна Владимировна



ПОКУПАТЕЛЬ

За ООО УК «Первобанк Эссет Менеджмент» «Д.У.» Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Первый Рентный», расписался Генеральный директор ПЕНКИН ВАЛЕРИЙ ЮРЬЕВИЧ, действующий на основании Устава

Пенкин Валерий Юрьевич



Продавец *Татьяна*

Покупатель *Валерий*

ПРИЛОЖЕНИЕ №4.**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПОЛНОМОЧИЯ
ОЦЕНЩИКОВ**

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



Саморегулируемая
Межрегиональная
Ассоциация
Оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Институт оценки и управления»

ИНН 6315567980

Адрес: 443030, г. Самара, ул. Чернореченская,
д. 16, кв. 83

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 944
Дата выдачи: 28 августа 2005 г.



Президент НП «СМАО»
Федотова М.А.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП «СМАО»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-549-090960/14

«23» декабря 2014

Самарская обл. (с. Рождествено)

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. ООО «Институт оценки и управления»
443001, г. Самара, ул. Ленинская, дом 224.
Телефон: 2-656-056, факс: 273-37-53
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в Самарской обл. (с. Рождествено)
443541, Самарская обл., Волжский р-н, с. Рождествено, ул. Фокина, 3
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (далее – Правила страхования) (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, та. и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

Страхователь

1

Страховщик



**7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ):**

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7.1. С «01» января 2015 года по «31» декабря 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает исключительно:

- требования (имущественные претензии) о возмещении убытков, заявленные Страхователю в течение Периода страхования;
- непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), приведшие к наступлению страхового случая совершены в Период страхования.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

8.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

8.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

8.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

9. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

9.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

9.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

**10. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ
СТРАХОВЩИКА):**

10.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000 Рублей.

11. ФРАНШИЗА:

11.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

12. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

12.1. Страховая премия устанавливается в размере 43 125,00 (Сорок три тысячи сто двадцать пять) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «31» декабря 2014 года.

12.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.12.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

13. ЮРИСДИКЦИЯ:

13.1. Российская Федерация.

**14. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

14.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15. УВЕДОМЛЕНИЯ:

15.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «Институт оценки и управления»

От Страхователя:
Кондорин Н.В.
Директор
На основании устава



СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: *Болушевский В.А.*
Болушевский В.А.
Заместитель директора филиала ОСАО «Ингосстрах»
в Самарской обл. (с. Рождествено)
Доверенность №214/14 от 24.11.14г.





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-549-050805/15**

«03» августа 2015 г.

Самарская область (с. Рождествено)

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Кондюрин Николай Викторович**
Адрес регистрации: 443013, г. Самара, ул. Чернореченская, 42-174
Паспортные данные: 73 01, 419427, ОВД Железнодорожного р-на г. Ульяновска, 27.03.2002 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое Публичное Акционерное Общество «ИНГОССТРАХ»**
Юридический адрес: Россия, 117997, Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2
ИНН 7705042179
р/с 40701810500020106042 в ОАО "СБЕРБАНК РОССИИ", г. Москва
БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Самарской области (с. Рождествено)
Фактический адрес: 443541, Самарская область, Волжский район, с. Рождествено, ул. Фокина, 3
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «19» августа 2015 года по «18» августа 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) Рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** По настоящему Договору франшиза не установлена

Страхователь

Страховщик

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 12 600 (Двенадцать тысяч шестьсот) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 01.09.2015 г.

При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Кондюрин Николай Викторович

От Страхователя:

Кондюрин Николай Викторович

СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Болушевский В.А.

Заместитель директора Филиала СПАО «Ингосстрах»
в Самарской области (с. Рождествено)
Доверенность № 214/14 от 24.11.2014 г.





123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.32А
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

№ 4867

Дата выдачи: 04.06.2015г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению **Кондюрина Н.В.** о том, что **Кондюрин Николай Викторович** является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» (НП «СМАОс»), включен в реестр оценщиков "24" октября 2007 г. за регистрационным № 913.

Руководитель отдела ведения реестра НП «СМАОс»



Т.Г. Юшина

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

24 октября 2007 года
дата включения в реестр

913
№ согласно реестру

Кондюрин Николай Викторович

паспорт 7301 419427, выдан ОВД Железнодорожного района
г. Ульяновска 27.03.2002 г., код подразделения 732-004,
зарегистрирован: г. Самара, ул. Чернореченская, д. 42, кв. 174

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

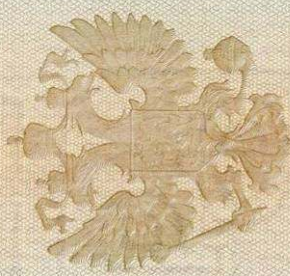
Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 443



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 400020

Настоящий диплом выдан
Андрееву Виктору Викторовичу

в том, что он(а) с 25 сентября 2001 г. по 5 июля 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Международном институте логистики

по программе «Сценка стоимости кредитных» (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 2 июля 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Андреева

Виктора на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости кредитных (бизнеса)



Город Самара

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение
 высшего профессионального образования
 «Самарский институт - высшая школа приватизации и
 предпринимательства»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

632400285403

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ОД-1202

Города

Самара

Дата выдачи

10.04.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Кондюриш

Николай Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ВПО «СИ ВШП»

с «12» марта 2014 г. по «31» марта 2014 г.
 по дополнительной профессиональной программе
 «Оценочная деятельность»

в объёме 108 часов

за время обучения с/аа(а) экзамены и зачеты
по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	хорошо

Итоговая работа на тему:

не предусмотрено



А.В. Бирюков
 Секретарь