



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

имущества:

- Нежилое помещение, кадастровый № 77:06:0004008:1395, S=18,2 кв. м., 2 этаж, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Каховская, д. 30, пом 1 бокс 2-83 (1/2 доля в праве собственности);
- Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий;

ОТЧЕТ № 38_06-20 | 29.07.2020 | Г. МОСКВА

ДАТА ОЦЕНКИ: 18.06.2020 г.

ЗАКАЗЧИК: Кошелева (Миронова) Виктория Александровна (ИНН 502715749243), финансовый управляющий должника – гражданина Черномырдина Виталия Викторовича

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	6
2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	6
2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	8
2.5 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ	9
2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	10
2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
2.8 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	12
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ	13
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
4.6. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В МАЕ 2020 ГОДА.....	23
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	24
5.3. ОБЗОР РЫНКА ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ.....	27

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	29
5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА	36
6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	37
7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА.....	39
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	40
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	45
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	59
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	60
13. ГЛОССАРИЙ	62
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	65

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором № 38_06-20 от 18 июня 2020 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года ¹ (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Сводом стандартов и правил РОО 2015», утвержденным протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки Объекта.

Осмотр Объекта оценки производился: 03 октября 2019 года. Описание оцениваемого Объекта приведено в отчете об оценке. Оценка производилась с целью определения рыночной стоимости для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства.

Таким образом, полученные результаты определения величины рыночной стоимости Объекта оценки при применении различных подходов к оценке представлены в таблице №1.

Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Площадь/протяженность, кв. м./м.	Кадастровый номер	Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки, не округленно, руб.
1	Нежилое помещение, 2 этаж, пом. 1 бокс 2-83 (1/2 доля в праве собственности)	18,2	77:06:0004008:1395	276 120
2	Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий	-	-	1 030 000
ИТОГО				1 306 120

¹ Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, №145-ФЗ от 08.06.2015г.

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, не округленно, без учета НДС 20%, по состоянию на 18 июня 2020 года, составляет:

1 306 120 (Один миллион триста шесть тысяч сто двадцать) рублей

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Роял-Эдвайзерс»

Смирнов В.И.

Оценщик

Гридина О. А.

25 июня 2020 г.

2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку Объекта оценки

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
Основание для проведения исполнителем оценки Объекта:	Договор № 38_06-20 от 18 июня 2020 года
Объект оценки:	- Нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Каховка, д. 30 (1/2 доля в праве собственности); - Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий;
Оцениваемые права:	Собственность
Правообладатель оцениваемого имущества:	Нежилое помещение: Черномырдин Виталий Викторович, дата рождения: 01.11.1962 г. Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199: Черномырдин Виталий Викторович, дата рождения: 01.11.1962 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества с торгов в рамках процедуры банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	18.06.2020 г.

Положения Объекта оценки	Значение
1	2
Срок проведения оценки:	18.06.2020 г. – 29.07.2020 г.
Дата составления Отчета:	29.07.2020 г.
Ограничения и обременения:	1. Нежилое помещение, кадастровый № 77:06:0004008:1395, S=18,2 кв. м., 2 этаж, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Каховская, д. 30, пом 1 бокс 2-83 - № 77-77/015-77/015/007/2016-2423/1 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом); 2. Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199 – нет данных.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения изложены в п. 2.3 данного отчета

Таблица 3. Объект оценки (недвижимое имущество)

№ п/п	Объект оценки	Площадь/прот яженность, кв. м./м.	Кадастровый номер	Адрес Объекта	Правоустанавливаю щий документ
Недвижимое имущество					
1	Нежилое помещение, 2 этаж, пом. 1 бокс 2-83 (1/2 доля в праве собственности)	18,2	77:06:0004008:1395	г. Москва, ул. Каховская, д. 30, пом 1 бокс 2-83	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5740/2017-7676 от 31.10.2017 г.

Таблица 4. Объекты оценки (движимое имущество)

№ п/п	Объект оценки	Место хранения
1	Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий	г. Оренбург, ул. Новая, д. 4/4 СТО Форд-Крайслер

2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5. Результаты расчетов, полученные различными подходами

Недвижимое имущество		
Наименование подхода к оценке	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Затратный подход	0	Не применялся
Сравнительный подход	100	276 120
Доходный подход	0	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, округленно		276 120
Движимое имущество		
Наименование подхода к оценке	Вес подхода, %	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	0	Не применялся
Сравнительный подход	100	1 030 000
Доходный подход	0	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества округленно		1 030 000
Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, округленно		1 306 120

2.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

11. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

12. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают **достоверность** настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

14. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости Объекта, поэтому информация считается **достаточной**.

2.4 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015г. №328

2. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 6. Сведения об Исполнителе

Реквизит	Значение
1	2
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»
ИНН/КПП	7729665944/772901001
ОГРН	1107746840410 от 14.10.2010
Банковские реквизиты	БАНК ПАО «Сбербанк», БИК 044525225, К/С 30101810400000000225, Р/С 40702810738000164312
Фактический адрес:	г. Москва, Набережная Академика Туполева, д. 15, стр. 2
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица:	Договор № 433-101096/19 от 27.12.2019 г., выдан СПАО «Ингосстрах», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 01.01.2020г. по 31.12.2020 г.

2.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 7. Сведения об Оценщике

Реквизит	Значение
1	2
Оценщик	Гридина Ольга Александровна
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2000 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СРО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007
Местонахождение СРО оценщика	107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а, стр.1

Реквизит	Значение
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1600871615 от 13.09.2019 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2019 г. по 18 сентября 2020. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.
Контакты оценщика	119571, г. Москва, Набережная Академика Туполева, 15 info@royaladvisers.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 года (19 лет)

Копии выписки из реестра СРО и страховых полисов, представлены в **Приложении №3** «Копии выписки из реестра СРО, полиса страхования ответственности».

2.7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 8. Сведения о Заказчике

Реквизит	Значение
1	2
Полное наименование	Кошелева (ранее Миронова) Виктория Александровна (ИНН 502715749243), финансовый управляющий должника – гражданина Черномырдина Виталия Викторовича
Финансовый управляющий	Кошелева (ранее Миронова) Виктория Александровна
Сведения о членство в СРО	Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ»
Реквизиты СРО:	ИНН 7703392442 КПП 772601001 ОГРН 1077799003435 Юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, ком. 401В

3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Идентификация Объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении объектов оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объектам оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Визуальный осмотр недвижимого имущества проводился Оценщиком О. А. Гридиной в 03 октября 2019 года, движимого имущества – 8 февраля 2019 года (Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur). Результаты осмотра представлены в виде фотографий.

3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы специальные источники: выписки из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5740/2017-7676 от 31.10.2017 г., а так же сайт Росреестра <https://rosreestr.ru>, Акт приема – передачи от 03.02.2019 г.

Также были использованы источники общих данных: периодических изданий.

Изучение Объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик Объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов;
- сведений об обременении Объекта оценки правами других лиц.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Таблица 9. Объект оценки (недвижимое имущество)

Объект оценки	Площадь/прот яженность, кв. м./м.	Кадастровый номер	Адрес Объекта	Правоустанавливаю щий документ
Нежилое помещение, 2 этаж, пом. 1 бокс 2-83 (1/2 доля в праве собственности)	18,2	77:06:0004008:1395	г. Москва, ул. Каховская, д. 30, пом 1 бокс 2-83	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00- 4001/5740/2017-7676 от 31.10.2017 г.

Таблица 10. Объект оценки (движимое имущество)

Объект оценки	Место хранения
Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий	г. Оренбург, ул. Новая, д. 4/4 СТО Форд- Крайслер

Дата оценки Объекта оценки: 18 июня 2020 года.

4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5740/2017-7676 от 31.10.2017 г.;
2. Договор хранения от 08.02.2019 г.;
3. Акт приема-передачи от 08.02.2019 г.;

4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

Таблица 11. Правовое описание

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Нежилое помещение, 2 этаж, пом. 1 бокс 2- 83	Имущественные права на объект оценки	№ 77-01/06-225/2002-337 от 03.06.2002 (Собственность)	Данные сайта Росреестра: https://rosreestr.ru
	Ограничения и обременения	№ 77-77/015-77/015/007/2016-2423/1 от 07.07.2016 (Запрещение сделок с имуществом)	

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий	Имущественные права на объект оценки	Частная собственность	-
	Ограничения и обременения	Нет данных	

4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой движимое и недвижимое имущество, имеет следующие характеристики, представленные в таблицах №12 и №13.

Таблица 12. Характеристика нежилого помещения

Наименование	Показатель
Функциональное назначение объекта	Нежилое помещение
Кадастровый (или условный) номер	77:06:0004008:1395
Кадастровая стоимость, руб.	773 115,62
Этаж	2
Общая площадь, кв. м.	18,2
Адрес	г. Москва, ул. Каховка, д. 30, пом. 1 бокс 2-83
Коммуникации	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Состояние	Хорошее

Таблица 13. Характеристика движимого имущества

Объект оценки	Место хранения
Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий	г. Оренбург, ул. Новая, д. 4/4 СТО Форд-Крайслер

Нижe представлены фотографии Объекта оценки:

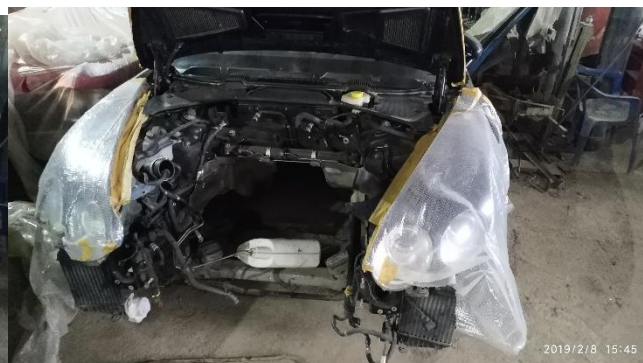
Недвижимое имущество

Нежилое помещение



Движимое имущество

Bentley Continental Flying Spur



4.4. ИЗНОС И УСТАРЕВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Функциональный износ, или функциональное устаревание, объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Такой вид износа проявляется в устаревшей архитектуре здания, в неудобствах его планировки, инженерном обеспечении, т.е. отсталостью в области научно-технического прогресса архитектуры, строительства и процесса технологии получения готовой продукции.

Признаки функционального устаревания Оценщиком не выявлены.

Внешний износ – это снижение стоимости зданий вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленное либо экономическими, политическими или другими факторами. Внешний износ в основном неустраним. Внешний износ вызывается факторами, внешними по отношению к объекту недвижимости. Месторасположение Объекта оценки соответствует его функциональному назначению. Транспортная доступность хорошая. Таким образом, признаки внешнего износа по отношению к Объекту оценки Оценщиком не выявлены.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки на момент оценки используется по назначению: объекты недвижимого имущества – в качестве гаража-бокса, объекты движимого имущества – в качестве легковых автомобиля Bentley Continental Flying Spur находится частично в разобранном состоянии.

4.6. АНАЛИЗ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект недвижимого имущества расположен по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Каховка, д. 30.

Москва - столица России, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 279 чел. (2019), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире ². Центр Московской городской агломерации. Центр Русской православной церкви.

² <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений.

Расположена на западе России, на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями.

Москва — самый популярный туристический центр России. Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО. Она является важнейшим транспортным узлом: город обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта (имеется речное сообщение с морями бассейнов Атлантического и Северного Ледовитого океанов). С 1935 года в Москве работает метрополитен. Москва — спортивный центр страны. В 1980 году в Москве прошли XXII летние Олимпийские игры, а в 2018 город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу.

Столица является финансовым центром нашей страны, половина российских банков находятся в Москве.

В целом, промышленность занимает небольшую долю в экономике города, однако, Москва — один из наиболее развитых промышленно-производственных центров страны. Основные виды промышленности — это машиностроение, производство станков, судостроение, приборостроение. К развитым областям промышленного производства столицы относится и производство черной и цветной металлургии (цветной прокат, алюминиевые сплавы и проч.). Развита химическая промышленность, легкая и полиграфическая промышленность.

Предыдущие несколько лет показали рост промышленного производства столицы, но в то же время отметилась тенденция смещения производств за пределы города.

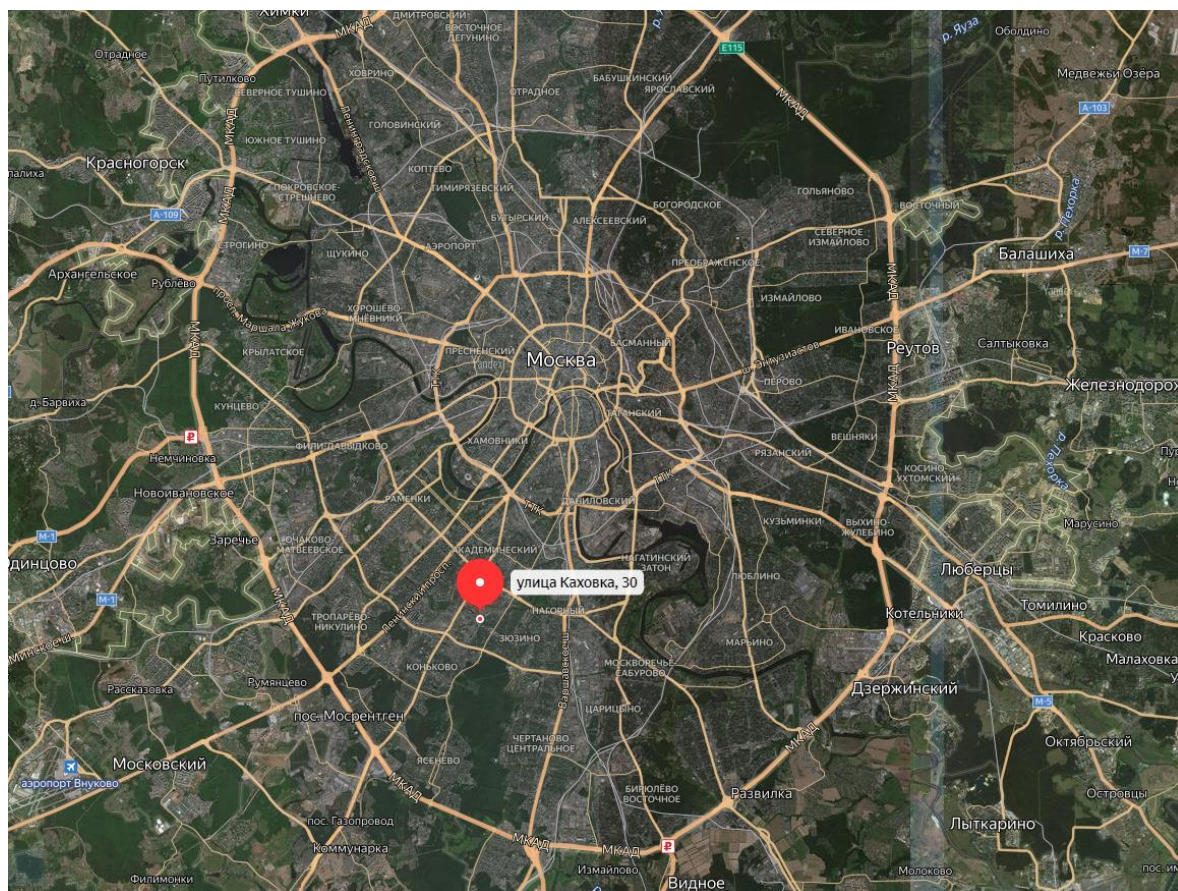
Следует отметить и то, что столица России — это также серьезный инженерный центр, где создаются проекты огромного числа продукции нашей страны, проводятся различные исследования, разрабатываются и осваиваются новые технологии изготовления продукции.

В Москве работают предприятия оборонной промышленности.

Наиболее крупные гражданские производства: Московский нефтеперерабатывающий завод,

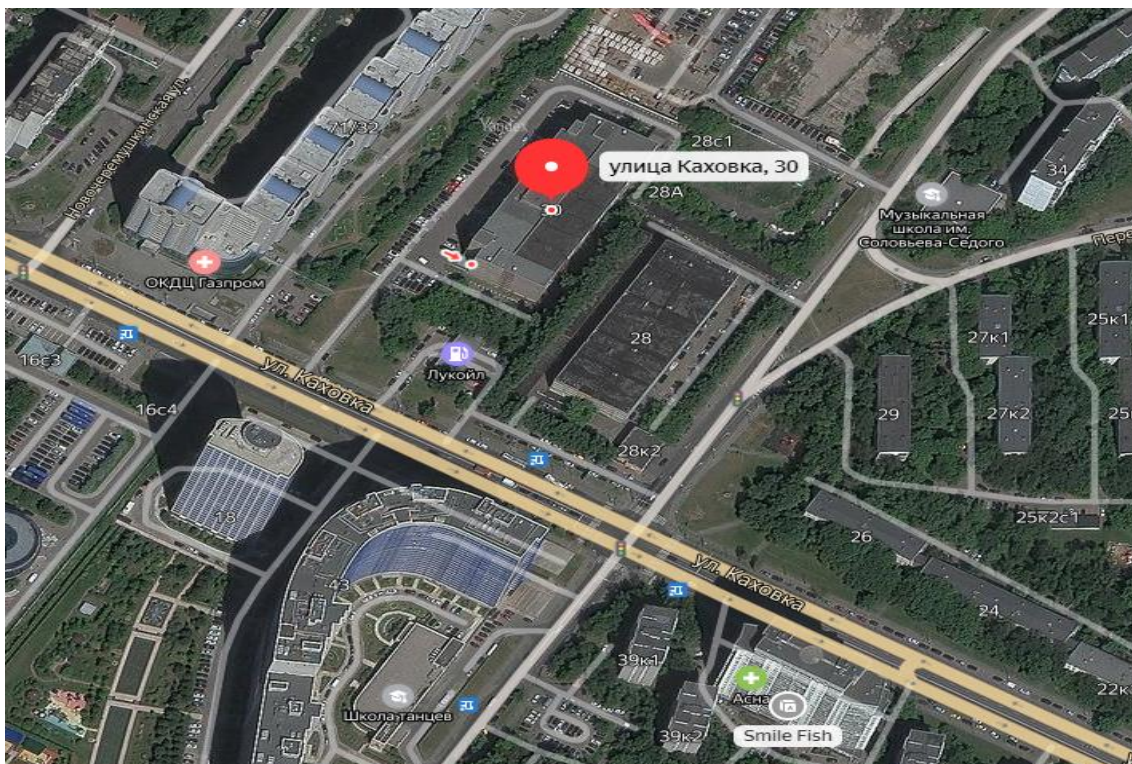
Автофрамос, Завод имени Лихачева, Московский шинный завод, Трехгорная мануфактура и др.

Местоположение Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

Локальная схема расположения Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor>

Объекты движимого имущества находятся г. Оренбург.

Оренбург — город в России. Административный центр Оренбургской области. Образует муниципальное образование город Оренбург со статусом городского округа³.

Промышленность Оренбургской области

Промышленность региона составляет основу экономики Оренбургской области, на долю ее продукции приходится более 51% ВРП. Численность занятых в этом секторе составляет 147 тыс. человек.

Базовыми отраслями промышленности являются топливно-энергетический, металлургический, машиностроительный комплексы.

В области работает более 200 крупных и средних промышленных предприятий, выпускающих свыше 80% от общего объема промышленной продукции. Крупные и средние предприятия сегодня производят свыше 850 млрд. рублей промышленной продукции в год.

Оренбургская область является единственным в России производителем сжиженного гелия, одоранта и электролитического хрома высокой чистоты.

В общероссийском производстве на долю области приходится более 8% выпуска кузнечно-прессовых машин, свыше 5% производства чугуна, более 3% нефтедобычи, почти 2% добычи природного газа, около 2% производства готового проката.

В недрах Оренбуржья разведано более 2500 месторождений полезных ископаемых (из них более 900 имеют промышленное применение). В регионе добывается 75 видов полезных ископаемых.

³ <http://www.orenburg-gov.ru/Info/Economics/Industry/>

Топливо-энергетический комплекс

Топливо-энергетический комплекс занимает 56 % в общей доле промышленного производства Оренбуржья. В регионе ежегодно добывают более 20 млн. тонн нефти, около 17 млрд. м3 газа.

На территории области работают свыше 20 нефтедобывающих компаний. Основными являются предприятия, входящие в ПАО НК «Роснефть», ПАО НК «РуссНефть» и ПАО «Газпром нефть».

Экономику Оренбургской области, сегодня, в значительной мере определяет металлургическое производство, его доля в общем объеме промышленного производства области составляет 13,2 %.

Машиностроение представлено предприятиями различного профиля: выпуск оборудования для черной и цветной металлургии, горнорудной промышленности, производство бурового оборудования предприятий нефтегазового комплекса и геологоразведки, производство продукции для потребностей оборонно-промышленного комплекса, выпуск кузнечно-прессового оборудования, сельхозмашин, комплектующих для транспортных средств и электродвигателей.

В машиностроительный комплекс Оренбургской области входит более 60 крупных и средних предприятий. Доля продукции машиностроения в общем объеме промышленного производства составляет 4,5 %. Эта отрасль является наиболее многочисленной в Оренбуржье. Проводимая промышленная политика области, направлена на увеличение выпуска предприятиями машиностроения готовой, конкурентоспособной продукции.

Вырабатываемый обогатительной фабрикой АО «Оренбургские минералы» хризотилвый асбест применяется для изготовления асбестоцементных труб для водопроводных, канализационных и мелиоративных систем, транспортировки природного газа и нефтепродуктов, асбестоцементных строительных материалов. В качестве дополнительной продукции комбинат выпускает песчано-щебеночные смеси из вскрышных пород. АО «Оренбургские минералы» является градообразующим предприятием г. Ясный.

ООО «Руссоль» специализируется на добыче и переработке каменной соли. Добыча ведется подземным способом, выданная на поверхность соль поступает на солефабрику, которая включает в себя солемельницу и цех упаковки готовой продукции. Для профилактики йододефицитных заболеваний соль помола № 1 и «Экстра» дополнительно иодируется.

На ОАО «Оренбургуголь» осуществляется добыча бурого угля, которая ведется открытым способом. Бурый уголь является не только энергетическим ресурсом, но и ценным сырьем для химической промышленности. Запасы Тюльганского месторождения составляют более 160 млн. тонн бурого угля.

ООО «Южно-Уральская Горно-перерабатывающая компания» является одним из крупнейших производителей цемента в России, специализируется на производстве цемента, известняка, шлакового щебня.

Компания ведет высокоэффективное производство цемента по сухому способу на базе новейшей технологии, в составе двух технологических линий проектной мощностью 3000 тонн клинкера в сутки каждая. В качестве сырья используются собственная база, отходы горного, металлургического производства и ТЭЦ.

ООО «Волма - Оренбург» осуществляет добычу и дробление гипсового камня, производство строительных материалов на основе гипсового вяжущего. Производство

рассчитано на полный технологический цикл: от добычи сырья до отгрузки готовой продукции потребителям.

4.7. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

На основании предоставленных документов существенных ограничений и обременений на оцениваемые объекты не выявлено.

Иных факторов и характеристик, входящих в состав Объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки, не выявлено.

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В ЯНВАРЬ-МАЙ 2020 ГОДА⁴

	1 квартал 2020 г.	В % к 1 кварталу 2019 г.	Справочно 1 квартал 2019 г. в % к 1 кварталу 2018 г.
Валовой внутренний продукт млрд рублей	25317,7 ¹⁾	101,6	100,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2889,3	101,2	100,9
Реальные располагаемые денежные доходы		99,8 ²⁾	98,4 ³⁾
1) Первая оценка. 2) Оценка. 3) Предварительные данные.			

	Май 2020 г.	В % к		Январь- май 2020 г. в % к январю- маю 2019 г.	Справочно		
		апрель 2019 г.	апрель 2020 г.		май 2019 г. в % к апрелю 2018 г.	апрель 2019 г.	январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.
Индекс промышленного производства		90,4	94,5	97,6	99,9	97,5	102,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	358,4	103,2	111,6	103,0	100,9	111,6	101,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	432,1	90,5	96,4	94,6	101,0	100,4	102,1
в том числе железнодорожного транспорта	209,9	93,4	100,7	94,5	102,4	100,1	102,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2257,3	80,8	106,7	93,9	101,9	101,5	102,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	518,1	60,5	99,1	83,4	99,0	98,1	99,4
Индекс потребительских цен		103,0	100,3	102,7	105,1	100,3	105,2
Индекс цен производителей промышленных товаров		85,9	97,2	94,0	108,6	101,8	109,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,5 ³⁾	132,7	105,3	107,8	94,3	95,7	94,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,1	в 2,8р.	163,5	142,3	106,3	95,0	102,4
3) Оценка с использованием предварительных итогов выборочного обследования рабочей силы.							

	Апрель 2020 г.	В % к		Январь- апрель 2020 г. в % к январю- апрелю 2019 г.	Справочно		
		апрель 2019 г.	март 2020 г.		апрель 2019 г. в % к апрелю 2018 г.	март 2019 г.	январь- апрель 2019 г. в % к январю- апрелю 2018 г.
Внешнеторговый оборот млрд долларов США	40,7	69,3	81,5	84,9	103,1	101,3	100,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,5	64,0	79,3	79,9	101,9	99,0	101,3
импорт товаров	17,2	78,1	84,9	93,9	105,2	105,3	99,1
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	49306	101,0	96,5	106,7	108,4	103,5	107,0
реальная		98,0	95,7	104,0	103,1	103,2	101,7

⁴<https://nangs.org/analytics/rosstat-informatsiya-o-sotsialno-ekonomicheskom-polozenii-rossii-kratkij-pdf>

5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного

жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость — это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);

- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель,

которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости оцениваемый объект недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 14. Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, текущему использованию Объекта оценки, а также анализу наиболее эффективного использования, оцениваемое недвижимое имущество относится к сегменту – рынок коммерческой недвижимости, в том числе: функциональное назначение – производственно-складская недвижимость.

Оцениваемое движимое имущество относится к сегменту – рынок легковых автомобилей с пробегом.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком приставлен обзор рынка легковых автомобилей.

5.3. ОБЗОР РЫНКА ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ⁵

Согласно данным аналитического агентства «АВТОСТАТ», в марте 2020 года объем рынка легковых автомобилей с пробегом в России составил 431,4 тыс. единиц. Это на 0,1% больше по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Первенство на вторичном рынке страны по-прежнему принадлежит отечественной марке LADA, на долю которой в прошлом месяце пришлось около четверти от общего объема (23,5%). В количественном выражении это составило 101,6 тыс. штук, что на 6% ниже результата годичной давности. Лучшей среди иномарок остается японская Toyota, объем перепродаж которой в марте составил 49,9 тыс. экземпляров (+3,4%). Третьим стал еще один бренд из Японии – Nissan, который продемонстрировал рост на 2% до 25,2 тыс. единиц. В ТОП-5 также вошли корейские марки Hyundai (23,4 тыс. шт.; +7,2%) и KIA (22,9 тыс. шт.), показавшая максимальный в десятке лидеров рост (+15,7%). Эксперты отмечают, что больше половины (6) брендов, вошедших в первую десятку, демонстрируют положительную динамику вторичного рынка. Помимо упомянутой ранее корейской KIA, рост свыше 10% показал также французский Renault (+11,1%). Самой популярной моделью российского вторичного рынка в марте 2020 года снова стал хэтчбек LADA 2114 «Самара». Объем его перепродаж составил почти 10 тыс. экземпляров, несмотря на падение на 11,2%. Немного отстал от него Ford Focus с результатом 9,9 тыс. единиц (-5,1%). Третью строчку занял Hyundai Solaris, объем вторичного рынка которого увеличился на 14,4% и достиг 9,1 тыс. машин. Замыкают первую пятерку KIA Rio (9 тыс. шт.; +22,7%) и LADA 2107 (8,4 тыс. шт.; -9,2%). Среди моделей, вошедших в ТОП-10, большинство (7) находятся «в минусе». Самое сильное падение рынка здесь демонстрирует LADA 2110 (-18,3%), а наилучший рост – KIA Rio (+22,7%). Отметим также, что по итогам трех первых месяцев 2020 года объем вторичного рынка легковых автомобилей в России составил 1 млн 205,2 тыс. единиц. Это на 6% больше, чем за январь – март прошлого года.

⁵ <https://www.autostat.ru/press-releases/43560/> © Автостат.

ТОП-10 МАРОК ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В МАРТЕ 2020 ГОДА (шт.)

№	Марка	Март 2020	Март 2019	Изм., %	1 квартал 2020	1 квартал 2019	Изм., %
1	LADA	101 586	108 035	-6,0	288 966	284 337	1,6
2	TOYOTA	49 933	48 305	3,4	136 973	127 846	7,1
3	NISSAN	25 206	24 716	2,0	69 666	65 188	6,9
4	HYUNDAI	23 416	21 843	7,2	64 474	56 984	13,1
5	KIA	22 931	19 825	15,7	62 081	51 730	20,0
6	VOLKSWAGEN	18 126	17 092	6,0	50 061	45 439	10,2
7	CHEVROLET	18 040	19 390	-7,0	51 587	50 998	1,2
8	RENAULT	17 703	15 929	11,1	48 104	42 031	14,5
9	FORD	15 956	16 672	-4,3	45 498	44 534	2,2
10	MITSUBISHI	12 678	13 030	-2,7	35 909	35 009	2,6
	Всего по России	431 415	430 919	0,1	1 205 241	1 137 064	6,0

ТОП-10 МОДЕЛЕЙ ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ С ПРОБЕГОМ В МАРТЕ 2020 ГОДА (шт.)

№	Модель	Март 2020	Март 2019	Изм., %	1 квартал 2020	1 квартал 2019	Изм., %
1	LADA 2114	9 974	11 236	-11,2	29 016	29 933	-3,1
2	FORD FOCUS	9 928	10 465	-5,1	28 362	27 895	1,7
3	HYUNDAI SOLARIS	9 123	7 978	14,4	24 926	20 675	20,6
4	KIA RIO	9 014	7 348	22,7	24 382	19 231	26,8
5	LADA 2107	8 411	9 262	-9,2	23 231	24 201	-4,0
6	TOYOTA COROLLA	8 298	8 328	-0,4	22 961	21 937	4,7
7	LADA 2170	8 112	8 548	-5,1	23 787	23 543	1,0
8	LADA 4X4	7 658	8 093	-5,4	21 120	20 955	0,8
9	LADA 2190	6 783	6 459	5,0	19 061	16 862	13,0
10	LADA 2110	6 729	8 239	-18,3	19 785	21 745	-9,0
	Всего по России	431 415	430 919	0,1	1 205 241	1 137 064	6,0

Вторичный рынок объекта оценки можно назвать развитым. К продаже по состоянию на дату оценки предлагается достаточное количество объектов, аналогичных объекту оценки.

Анализ рынка недвижимости включает в себя анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится оцениваемый объект, с указанием интервала значений цен.

Оценщиком были проанализированы несколько источников информации, содержащих информацию о предложениях продажи коммерческой недвижимости: база объявлений <http://www.avito.ru> и <http://www.cian.ru>. На основании источников, Оценщик выбрал объявления наиболее подходящие по своим характеристикам к объекту оценки и использовал в своих расчетах (см. расчетную таблицу).

5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

Согласно Федеральному стандарту №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации)» в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)».

Виды и размер корректировок зависят от выбранного Оценщиком метода расчета стоимости. Так, в данном разделе, приведены примеры ценообразующих факторов для сравнительного подхода.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды,

которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

Иногда продается так называемое право аренды. Продавцом в этом случае выступает арендатор. Происходит это тогда, когда договор аренды предусматривает платежи по ставкам ниже рыночных ставок и у арендатора есть возможность продать это право льготной аренды третьим лицам. В этом случае говорят, что продается имущественное право арендатора. Каждый конкретный случай индивидуален.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня. В этом случае покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы компенсировать продавцу такое льготное для покупателя финансирование. И наоборот, процентные ставки по кредиту выше рыночного уровня дают возможность приобрести объект по более низким ценам. Отличаться цены сделок будут и в том случае, если они предусматривали разные формы оплаты, например, оплаты наличными или безналичными деньгами. В первом случае, очевидно, цена объекта недвижимости будет ниже, чем во втором.

Данный фактор также имеет как повышающее влияние на цену, так и понижающее влияние, и его влияние на размер арендных ставок от -5% до 5%.

Условия заключения сделки (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировки на условия сделки обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия сделки существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если арендодателю срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказать влияние на цену объекта недвижимости.

Условия рынка (Изменения цен за период между датами сделки и оценки, Динамика сделок на рынке; Скидки к ценам предложений, иные условия)

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Иногда несколько экономических и градостроительных факторов могут совместно повлиять на изменение цен. Например, спад экономики может привести к снижению цен на все или на некоторые типы недвижимости. Однако это снижение для разных типов может проявиться по-разному. Проблема анализа влияния рыночных условий может осложняться тем, что в период экономического спада порою сложно найти заключенные сделки. Корректировку на рыночные условия часто называют корректировкой на время.

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», табл. 163, стр.

270

Величина корректировки на торг для транспортного средства :

2.2. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке РФ

Использование: в Сравнительном подходе при оценке МиО

Таблица 86. Коэффициенты уторгования на вторичном рынке (Европейская часть РФ)

№ п/п	Наименование товара	Величина коэффициента уторгования, %									
		СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноября 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноября 2015 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноября 2016 г.	СРД-20 март 2017 г.	СРД-21 май 2017 г.	СРД-22 ноября 2017 г.	СРД-23 март 2018 г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Легковой автотранспорт отечественного производства	3 - 6	5 - 7	7 - 9	7 - 10		6 - 9		4 - 6		4 - 7
2	Грузовой автотранспорт отечественного производства	10 - 13		11 - 13		12 - 15		10 - 13		12 - 14	9 - 12
3	Легковой автотранспорт импортного производства	4 - 10		8 - 12	10 - 14		8 - 11		5 - 7	4 - 6	
4	Грузовой автотранспорт импортного производства	5 - 12	8 - 11	10 - 13		9 - 10		8 - 10		7 - 9	6 - 8
5	Компьютерная техника (свыше 3 лет)			12 - 17	12 - 16		10 - 14		11 - 13		
6	Мебель отечественного производства	12 - 20			11 - 16				12 - 17		
7	Мебель импортного производства			6 - 8	7 - 9			8 - 10		9 - 12	
8	Мобильные телефоны (свыше 4 лет)				16 - 20				15 - 21		14 - 16
9	Телевизоры импортного производства (свыше 2 лет)	10 - 16		10 - 14	8 - 12				9 - 11		
10	Токарные станки (свыше 10 лет)			12 - 18			14 - 16			15 - 18	
11	Духовые музыкальные инструменты		3 - 4			5 - 6			4 - 5		
12	Мебельная фурнитура			14 - 16							
13	Дорожная техника импортного производства	4 - 8	2 - 5		2 - 4			3 - 5	2 - 4		3 - 4
14	Кожфурнитуры импортные			8 - 10			5 - 8				
15	Газовые плиты импортные				10 - 14				9 - 11	8 - 9	
16	Офисная мебель отечественная	12 - 17		10 - 14			9 - 14			10 - 12	
17	Кухонная мебель импортного производства	7 - 10			9 - 12				8 - 10		
18	Водные катера отечественного производства		10 - 14			9 - 12		10 - 14		11 - 14	
19	Резервуары металлические	11 - 14			9 - 12				10 - 14		
20	Фрезерные станки JTM			4 - 6				5 - 7			
21	Сварочные аппараты отечественные	3 - 7			3 - 5			4 - 7			5 - 7
22	Бензопилы Husqvarna	3 - 5				3 - 4				2 - 3	
23	Строительная техника отечественного производства			10 - 13	11 - 15			12 - 16	11 - 15		
24	Строительная техника Caterpillar	5 - 9		7 - 9					5 - 8		
25	Башенные краны				3 - 5					4 - 6	

Источник: «Справочник рыночных корректировок СРК-2018», табл. 86, стр. 50

Условия рынка (время продажи-предложения).

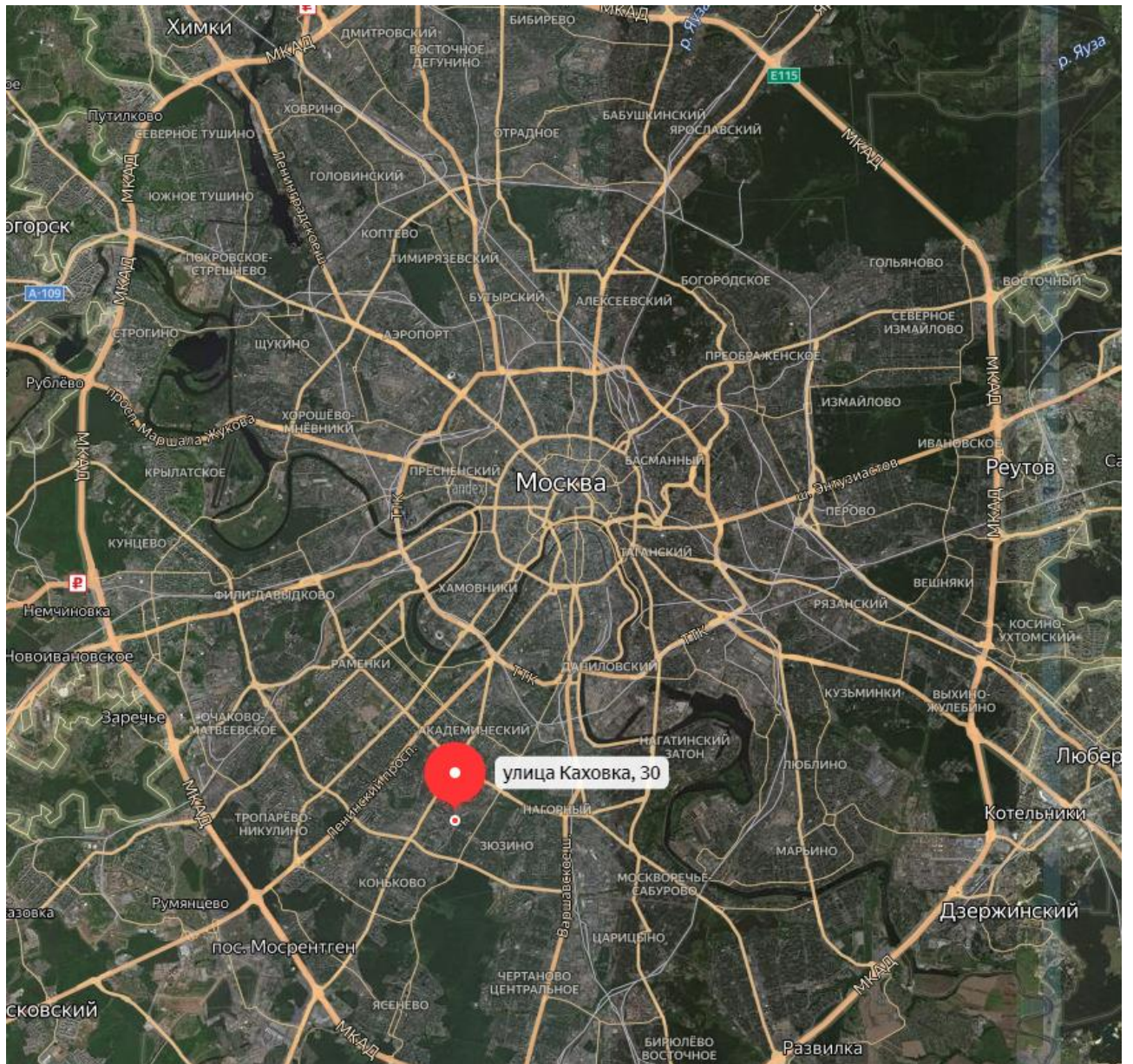
Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное Объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

Местоположение Объекта оценки

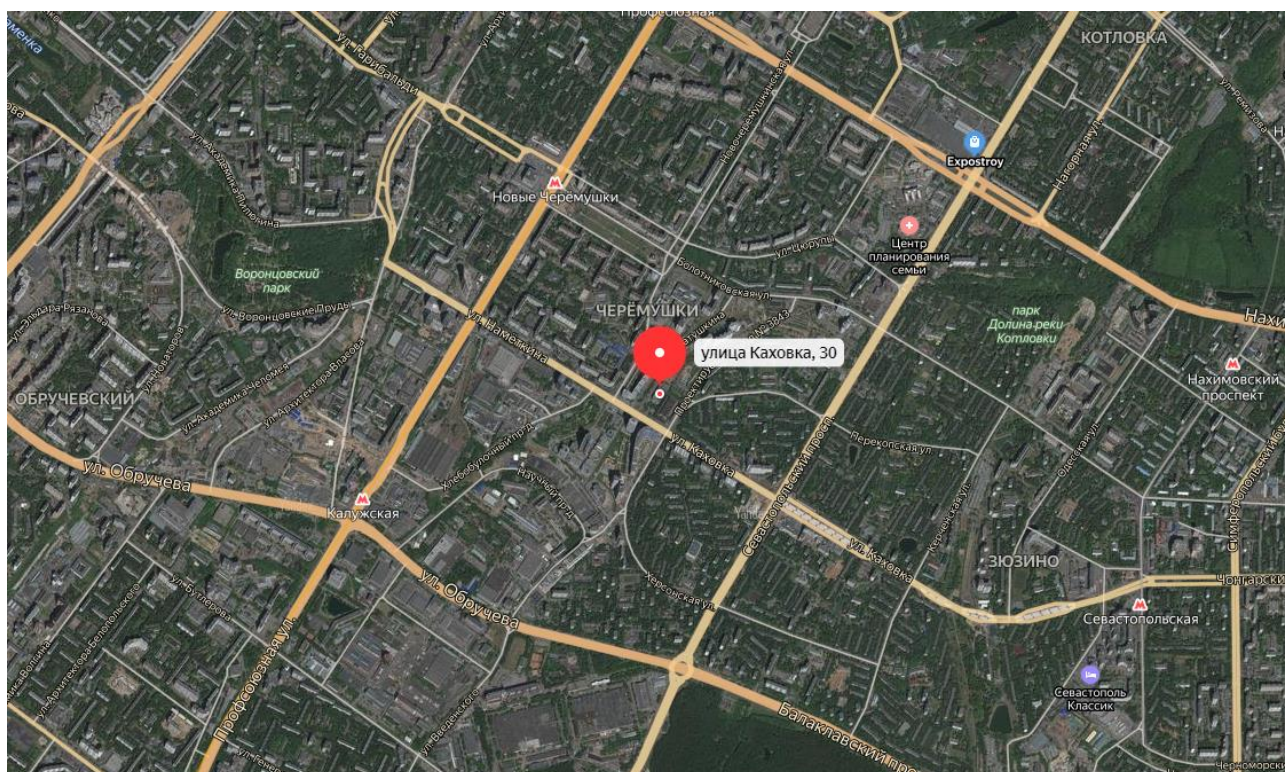
Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г. Москва, ул. Каховка, д. 30.

Местоположение Объекта оценки относительно г. Москва



Источник: <https://yandex.ru/map>

Локальная схема расположения Объекта оценки



Источник: <https://yandex.ru/map>

Доступ к объекту

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», табл. 67, стр.

163

Общая площадь

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфера (Нижний Новгород 2018 г.), в данном сборнике приведены корректирующие коэффициенты, отражающие соотношения цен для сходных объектов, различающихся только по величине

площади. Эти коэффициенты позволяют увидеть, как снижается цена (арендная ставка) одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта недвижимости.

Таблица 7.5

		г. Москва					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», стр. 175

5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- На ценность объекта недвижимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты недвижимости.
- Рынок недвижимости традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.
- Определяющими факторами спроса на коммерческую недвижимость являются доступность источников финансирования, кредитная политика банков, ставки процентов, величина доходов и др.
- Оцениваемое недвижимое имущество относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости (производственно-складской).
- Оцениваемое движимое имущество относится к сегменту рынка легковых автомобилей с пробегом.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п.12 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценки руководствуются результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (п.15 ФСО №7)

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Это использование должно быть вероятным и соответствовать варианту использования, выбираемому типичным инвестором на рынке.

Наиболее эффективное использование имущества – это наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным ⁶, физически возможным ⁷, экономически состоятельным ⁸, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости имущества.

Текущее использование объекта и является юридически разрешенным вариантом использования участка, согласно п.13 ФСО №7 наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

⁶ Критерий законодательной разрешенности:

Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

⁷ Критерий физической возможности:

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

⁸ Критерий экономической состоятельности:

Все физически возможные и юридические разрешенные варианты использования объекта оценки осуществляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Использование объекта недвижимости в соответствии с назначением в целом соответствует законодательству, нормам градостроительства, физическим характеристикам, местоположению и ближайшему окружению объекта и признается наиболее эффективным

В соответствии с вышеизложенным, с учетом анализа текущей ситуации рынка, после проведенных расчетов Оценщиком сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование ***под производственно-складские цели.***

7. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидность это – легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации.

Таблица 12. Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, месяц	1-2	3-6	7-18

Вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод, что Объект обладает средней ликвидностью, и срок продажи его будет составлять не менее 3-6 месяцев.

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- сравнительный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Анализ НЭИ произведен для объекта оценки в разделе 6 настоящего Отчета. В качестве наилучшего использования для оцениваемого объекта рассматривается его текущее использование.

Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход

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.

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает:

- качество и количество дохода, который объект недвижимости может принести в течение своего срока службы;
- риски, характерные для оцениваемого объекта, так и для региона.

Затратный подход

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.

Выбор подходов

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

Выбор подходов для оценки нежилого помещения

Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения.

Рынок коммерческой недвижимости г. Москвы на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже производственно-складской недвижимости. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемого помещения.

Доходный подход

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

Согласно ст.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Так как у Оценщика достаточно данных для применения сравнительного подхода и рынок аренды машиномест не в полной мере может отражать действительную стоимость актива, то доходный подход не применяется.

Затратный подход

Необходимое условие для использования затратного подхода: достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. Заказчиком не предоставлена достаточно детальная документация, идентифицирующая строение. Кроме того, оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его техническое состояние, однако в полной мере не учитывает рыночной ситуации на дату определения стоимости. Таким образом, в рамках настоящего отчета Оценщик принял решение об отказе в применении методов затратного подхода при определении рыночной стоимости недвижимого имущества.

В рамках настоящего отчета определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества производится с применением сравнительного подхода.

Выбор подходов для оценки движимого имущества

Сравнительный подход

На вторичном рынке имеется достаточное количество предложений по продаже транспортных средств, бывших в эксплуатации, сопоставимых по основным техническим характеристикам и состоянию с объектом оценки (с учетом допущений, указанных в п.2.3). Таким образом, применение сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки является возможными целесообразным.

Доходный подход

Возможности доходного подхода для оценки машин, оборудования, техники ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать чрезмерную привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход

Так как вторичный рынок объекта оценки достаточно развит и позволяет получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик согласно п. 13 ФСО-10 полагает достаточным применение только сравнительного подхода.

В рамках настоящего отчета определение рыночной стоимости движимого имущества производится с применением сравнительного подхода.

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПОМЕЩЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся методом сравнительных продаж. Метод сравнительных продаж определяет рыночную стоимость Объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод оценки объекта предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, используется ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты-заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к сопоставимым объектам;
- определение подходящей единицы сравнения;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами с целью корректировки их стоимостей по каждому элементу сравнения или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам специалисты не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемых объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании базы данных источников: <https://www.avito.ru> и <https://www.cian.ru>.

В качестве единицы сравнения для Объекта оценки выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- Условия финансирования;
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Время (дата) продажи;
- Местоположение;
- Расположение относительно «красной линии»;
- Доступ к объекту;
- Тип парковки;
- Передаваемые права;
- Возможность торга;
- Площадь;
- Наличие коммуникаций;
- Техническое состояние и уровень отделки помещений;
- Этаж расположения;
- Наличие отдельного входа.

В ходе анализа рынка нежилых помещений, были выбраны сопоставимые объекты, схожие с Объектом оценки и актуальные на дату предложения.

Расчет стоимости нежилого помещения, методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Единица измерения	Объект оценки (ОО)	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
			https://www.cian.ru/sale/commercial/233581846/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213601466/	https://www.cian.ru/sale/commercial/208276137/
			информация подтверждена		
Источник информации	-		-	-	-
Описание	-	Машиноместо Каховка, 30	Машиноместо Каховка, 30	Машиноместо Каховка, 30	Машиноместо Каховка, 28
Площадь объекта, кв.м.	кв.м.	18,00	18	19,6	16,4
Величина предложения	руб.		650 000	750 000	680 000
Величина предложения	руб./кв.м.		36 111	38 265	41 463
Элементы сравнения					
1. Местоположение	-	Машиноместо Каховка, 30	Машиноместо Каховка, 30	Машиноместо Каховка, 30	Машиноместо Каховка, 28
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.		36 111,1	38 265,3	41 463,4
2. Функциональное предназначение		машиноместо	машиноместо	машиноместо	машиноместо
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.		36 111,1	38 265,3	41 463,4
3. Передаваемые права	-	1/2 доля в праве собственности	Права собственности	Права собственности	Права собственности
Корректировка	%		-10%	-10%	-10%
	руб.		-3 611,1	-3 826,5	-4 146,3
Скорректированная стоимость	руб.		32 500,0	34 438,8	37 317,1
4. Условия продажи	-		Скидка на торг	Скидка на торг	Скидка на торг
Корректировка	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%
	руб.		-3 737,5	-3 960,5	-4 291,5
Скорректированная стоимость	руб.		28 762,5	30 478,3	33 025,6
5. Рыночные условия	-		июн.20	июн.20	июн.20
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.		28 762,5	30 478,3	33 025,6
6. Техническое состояние	-	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.		28 762,5	30 478,3	33 025,6
7. Дополнительно	-	-	-	-	-

Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.		28 762,5	30 478,3	33 025,6
8. Площадь	-	17,00	18,00	19,60	16,40
Корректировка	%		0%	0%	0%
	руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.		28 762,5	30 478,3	33 025,6
Итого скорректированная стоимость	руб.		28 762,5	30 478,3	33 025,6
Сумма поправок по модулю			7 348,6	7 787,0	8 437,8
Отношение суммы поправок по модулю к первоначальной стоимости			0,01	0,01	0,01
Весовой коэффициент			0,33	0,36	0,30
Средняя стоимость 1 кв.м. с учетом весовых коэффициентов	30 680,00		9 587,50	11 062,50	10 030,00
Средняя стоимость 1 кв.м.	руб.		30 680		
Рыночная стоимость по сравнительному подходу	руб.	552 240	552 240		
Рыночная стоимость 1/2 доли в праве собственности	руб.	276 120			

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода, не округленно, по состоянию на 18 июня 2020 года, составляет:

276 120 (Двести семьдесят шесть тысяч сто двадцать) рублей

Обоснование корректировок

Величина корректировок по основным ценообразующим факторам берется на основании источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)».

Данные справочники разработаны при поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественный отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков, и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY». В состав экспертов входят профессиональные оценщики из многих городов России, в число которых входит г. Москва, мнение которых можно считать отражением коллективного мнения оценочного сообщества.

В ходе анализа к ценам продаж были внесены поправки на различия, существующие между сравнимыми объектами и оцениваемым помещением. Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравнимый объект *превосходит* оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравнимый объект *уступает* оцениваемому. Размер относительной корректировки определялся на основании соотнесения цен продаж (предложений) помещений, имеющих различия в сравниваемых характеристиках.

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поправка вносится в случае, когда набор прав различен. Собственники Объекта оценки и объектов-аналогов №1, №2, №3 обладают правом собственности, однако оцениваемая доля составляет ½. Таким образом, введена понижающая корректировка для аналогов.

Условия финансирования

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием кредита с процентной ставкой ниже рыночной. В данном случае покупатель оплачивает более высокую цену за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. Наоборот, процентные ставки выше рыночного

уровня часто обеспечивают снижение цены продажи. Проанализировав информацию о предложении на продажу объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что условия финансирования, по выбранным объектам-аналогам, соответствуют рыночным. В данном случае корректировка не требуется.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет скорректировать объекты из ряда сравниваемых при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, predetermined нетипичной мотивацией приобретения объектов. Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами, в связи с чем, в настоящей оценке введение данной корректировки не требуется.

Уторговывание

Поскольку информация о совершившихся сделках купли-продажи закрыта, Оценщик использовал данные о предложениях аналогичных объектов. Корректировка вводилась по данным источника: «Справочник оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2018)», табл. 163, стр. 271

Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Таким образом, корректировка на торг вводится в цену всех объектов-аналогов в размере -11,5% .

Условия рынка (время продажи-предложения)

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное Объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (больше срока экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости Объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

В данном случае дата оценки – июнь 2020 года. Объявления по продаже объектов – аналогов опубликованы до даты оценки и актуальны на дату оценки. Корректировка на дату предложения не вводится.

Местоположение

Под местоположением понимается степень привлекательности расположения объекта относительно удобства подъезда, транспортных потоков, удаленности от центра города, экологической обстановкой района, и др. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Общая площадь

Корректировка на площадь объектов отражает тенденцию снижения удельной стоимости объекта недвижимости по мере увеличения его общей площади. Данная тенденция обуславливается тем, что с увеличением площади объектов имеет место экономический эффект снижения ликвидности, связанный с уменьшением объема потенциального спроса. Объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Тип объекта

Объект оценки представляет собой встроенное помещение, объекты-аналоги представляют собой встроенные помещения, корректировка на тип объекта не требуется.

Наличие отдельного входа

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Физическое состояние объекта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Функциональное назначение объекта

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

Наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному фактору, корректировка не требуется.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке стоимости транспортных средств реализуется в следующих методах:

1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки по фактору времени.

3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически

описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

5.Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

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

Метод парных продаж

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

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

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок: Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета в рамках сравнительного подхода экспертный метод и статистический метод расчета и внесения поправок.

При оценке движимого имущества в рамках сравнительного подхода была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка транспортных средств. В качестве объектов-аналогов принимались аналогичные объекты, подобные объекту оценки по основным техническим характеристикам и состоянию.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Для удобства пользователя Отчета описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 13. Расчет стоимости движимого имущества (Bentley Continental Flying Spur), методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Источник информации	Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008,	https://auto.ru/cars/used/sale/bentley/continental_flying_spur/1097148302-49ea9a24/	https://auto.ru/cars/used/sale/bentley/continental_flying_spur/1086984597-92fcb99f/	https://auto.ru/cars/used/sale/bentley/continental_flying_spur/1097436982-ec57c346/
Описание	регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88 C055851, цвет темно-синий	Год выпуска 2009 Пробег 89 000 км Кузов Седан Цвет Чёрный Двигатель 6.0 л / 560 л.с. / Бензин Коробка Автоматическая Привод Полный Состояние Не требует ремонта Таможня Растаможен	Год выпуска 2007 Пробег 63 000 км Кузов Седан Цвет Синий Двигатель 6.0 л / 560 л.с. / Бензин Автоматическая Привод Полный Не требует ремонта Таможня Растаможен	Год выпуска 2008 Пробег 38 298 км Кузов Седан Цвет Белый Двигатель 6.0 л / 560 л.с. / Бензин Коробка Автоматическая Привод Полный Состояние Не требует ремонта Таможня Растаможен
Величина предложения	руб.	1 995 000	2 020 000	2 200 000
Элементы сравнения				
1.Корректировка на торг				

Корректировка	%	-10%	-10%	-10%
	руб.	-199 500,0	-202 000,0	-220 000,0
Скорректированная стоимость	руб.	1 795 500,0	1 818 000,0	1 980 000,0
2. Год выпуска	2 008	2 009	2 007	2 008
Корректировка	%	-5%	5%	0%
	руб.	-89 775,0	90 900,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.	1 705 725,0	1 908 900,0	1 980 000,0
3. Пробег/наработка, км/час	нет данных	700 000	600 000	500 000
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.	1 705 725,0	1 908 900,0	1 980 000,0
4. Тип	Седан	Седан	Седан	Седан
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.	1 705 725,0	1 908 900,0	1 980 000,0
5. Количество мест, шт.	4	4	4	4
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.	1 705 725,0	1 908 900,0	1 980 000,0
6. Техническое состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.	1 705 725,0	1 908 900,0	1 980 000,0
7. Комплектация	стандартная	стандартная	стандартная	стандартная
Корректировка	%	0%	0%	0%
	руб.	0,0	0,0	0,0
Скорректированная стоимость	руб.	1 705 725,0	1 908 900,0	1 980 000,0
Итого скорректированная стоимость	руб.	1 705 700	1 908 900	1 980 000
Общая абсолютная коррекция в % от цены продажи / предложения K_i		15	15	10
Общая сумма корректировок, $K = \sum K_i$		40		
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога, $Y_i = K/k_i$		2,7	2,7	4,0
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого		9,3		
Удельный вес объекта-аналога		28,57%	28,57%	42,86%
Рыночная стоимость по сравнительному подходу	руб.	1 881 314		
Рыночная стоимость по сравнительному подходу с учетом стоимости запасных частей	руб.	1 030 000		
Затраты на ремонт	Стоимость, руб.	Комментарий		
Работы по замене	77 000,00			

Двигатель	495 000,00	https://baza.drom.ru/moskva/sell_spare_parts/dvigatel-bentley-flying-spur-g5082784528.html		
Блок радиаторов	275 000,00	https://www.avito.ru/moskva/zapchasti_i_aksessuary/kasseta_radiatorov_bentley_flying_spur_televizor_1895340449		
Итого	847 000,00			

Корректировка на фактор цены предложения

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения, поэтому необходимо введение корректировки на возможный торг.

Величина корректировки на торг для транспортного средства принимается согласно данным «Сборник рыночных корректировок СРК-2018», и составляет 7% со знаком «минус».

Корректировка на год выпуска

Оценщиком применена экспертная корректировка на год выпуска автомобиля в размере 5%

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, не округленно составляет по состоянию на 18.06.2020 г.:

Объект оценки	Рыночная стоимость, не округленно, руб.
Автомобиль легковой Bentley Continental Flying Spur, год выпуска 2008, регистрационный номер: А 070 АА 199, Идентификационный номер (VIN) – SCBBE53W88C055851, цвет темно-синий	1 030 000

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках настоящего Отчета был использован только один подход – сравнительный, следовательно, результат, полученный в рамках сравнительного подхода, является итоговым значением рыночной стоимости оцениваемого объекта, согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость недвижимого имущества, не округленно, без учета НДС 20%, по состоянию на 18 июня 2020 года, составляет:

276 120 (Двести семьдесят шесть тысяч сто двадцать) рублей

Рыночная стоимость движимого имущества, не округленно, по состоянию на 18 июня 2020 года, составляет:

1 030 000 (Один миллион тридцать тысяч) рубля

Рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества, не округленно, без учета НДС 20%, по состоянию на 18 июня 2020 года, составляет:

1 306 120 (Один миллион триста шесть тысяч сто двадцать) рублей

Оценщик

Гридина О.А.

25 июня 2020 г.

12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
2. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
3. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
4. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
5. Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
6. Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
8. Интернет-сайты.
9. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода»
10. Сборник рыночных корректировок СРК – 2018.

Нормативные и правовые акты

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года « О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 г. "О внесении изменений в закон "Об оценочной деятельности в РФ"
4. Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
6. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)

7. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

Общие термины

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

Оценщик – субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дата оценки имущества – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 открытый рынок 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.

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

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

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэлементный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа);

Износ – снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

Метод капитализации доходов – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Документы Заказчика

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости № 00-00-4001/5740/2017-7676 от 31.10.2017 г.

Выписка из ЕГРП о правах лица на объекты (версия 07) Стр. 1 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Дата 31.10.2017 № 00-00-4001/5740/2017-7676

На основании запроса от 27.10.2017, поступившего на рассмотрение 27.10.2017, сообщаем, что правообладателю

Черномырдин Виталий Викторович, дата рождения 01.11.1962, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 4509 № 310690, выдан 22.11.2007 в период с 01.01.2014 по 27.10.2017 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1.	1.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	56:26:2001001:2152
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Оренбургская область, р-н Саракташский, с Черный Отрог, ул Комсомольская, д 56
		Площадь:	39, 5 кв. м
	1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	14.12.2010
		номер государственной регистрации:	56-56-26/018/2010-177
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 26.11.2010, дата регистрации 14.12.2010, №56-56-26/018/2010-175
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.01.2017
	1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2.	2.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:26:2001001:1266
		Назначение объекта недвижимости:	для ведения личного подсобного хозяйства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Саракташский, с. Черный Отрог, ул. Комсомольская, дом 56
		Площадь:	528 кв. м
	2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность

file:///C:/Users/Firsova/Desktop/Анна%20Фирсова/ЭП/Запросы/Чебурашка/out_dо... 05.03.2019

		дата государственной регистрации:	14.12.2010
		номер государственной регистрации:	56-56-26/018/2010-176
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 26.11.2010, дата регистрации 14.12.2010, №56-56-26/018/2010-175
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2016
	2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3.	3.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:26:2001001:3411
		Назначение объекта недвижимости:	для ведения личного подсобного хозяйства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	Оренбургская область, Саракташский район, с. Черный Отрог, пер. Почтовый, дом № 17
		Площадь:	4948 кв. м
	3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.12.2016
		номер государственной регистрации:	56-56/011-56/011/252/2016-3546/1
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 26.11.2010, дата регистрации 14.12.2010, №56-56-26/018/2010-175; Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.06.2011, дата регистрации 06.07.2011, №56-56-26/006/2011-432; Договор купли-продажи от 28.12.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.01.2017
	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	56:26:2001001:3298
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Оренбургская область, Саракташский район, с. Черный Отрог, пер. Почтовый, д.17

		Площадь:	34, 1 кв. м
4.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	22.08.2011
		номер государственной регистрации:	56-56-26/013/2011-365
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 28.12.2009; Кадастровый паспорт здания от 28.08.2008, выдавший орган: Государственное унитарное предприятие "Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости"
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.01.2017
4.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5.	5.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:26:2001001:1401
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Саракташский, с. Черный Отрог, пер. Почтовый, дом № 17
		Площадь:	2801 кв. м
	5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	05.02.2010
		номер государственной регистрации:	56-56-29/002/2010-062
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи от 28.12.2009
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2016
	5.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
6.	6.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	56:26:2001001:1668
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	

			Оренбургская область, р-н Саракташский, с Черный Отрог, ул Комсомольская, д 58
		Площадь:	60 кв. м
6.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.07.2011
		номер государственной регистрации:	56-56-26/006/2011-433
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.06.2011, дата регистрации 06.07.2011, №56-56-26/006/2011-432
		дата государственной регистрации прекращения права:	11.01.2017
6.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7.	7.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	56:26:2001001:288
		Назначение объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Оренбургская, р-н Саракташский, с/с Черноотрожский, с. Чёрный Отрог, ул. Комсомольская, дом 58
		Площадь:	1619 кв. м
7.2.		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	06.07.2011
		номер государственной регистрации:	56-56-26/006/2011-434
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи жилого дома и земельного участка от 08.06.2011, дата регистрации 06.07.2011, №56-56-26/006/2011-432
		дата государственной регистрации прекращения права:	16.12.2016
	7.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
8.	8.1.	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	77:06:0004008:1395
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
			данные отсутствуют

		Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	
		Адрес:	Москва, р-н Черемушки, ул Каховка, д 30, пом I бокс 2-83
8.2.		Площадь:	18, 2 кв. м
		Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	03.06.2002
		номер государственной регистрации:	77-01/06-225/2002-337
		основание государственной регистрации:	СПРАВКА О ПОЛНОЙ ВЫПЛАТЕ ПАЯ от 22.04.2002 № 2-83, выдан: ГСК "АВТО"
		дата государственной регистрации прекращения права:	
8.3.		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		8.3.1. вид:	Запрещение сделок с имуществом, Объявить запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении имущества, расположенную по адресу: г.МОСКВА, УЛИЦА КАХОВКА, дом 30, кад.№ 77:06:0004008:1395, Наименование: гараж-бокс № I-2-83 Этаж: 2 Назначение: нежилое Площадь: 18, 2 кв. м
		номер государственной регистрации:	77-77/015-77/015/007/2016-2423/1
9.	9.1.	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	50:20:0041615:344
		Назначение объекта недвижимости:	Для дачного строительства
		Виды использования разрешенного объекта недвижимости:	Земли населенных пунктов
		Адрес:	обл. Московская, р-н Одинцовский, с/о Успенский, п. Горки-10, объект "Горки 10/7"
		Площадь:	51000 кв. м
	9.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.11.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-96/119/2011-401
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 29.08.2011, выдал нотариус города

			Москвы Малина Е.М. 29.08.2011, реестровый номер 1Н-75
		дата государственной регистрации права:	прекращения 22.10.2014
	9.3.	Ограничение обременение недвижимости:	прав и не зарегистрировано объекта
10.	10.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:20:0000000:12891
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Одинцовский, п Горки-10, д 7
		Площадь:	1900 кв. м
	10.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.11.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-96/119/2011-402
		основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 29.08.2011, выдал нотариус города Москвы Малина Е.М. 29.08.2011, реестровый номер 1Н-77
		дата государственной регистрации права:	прекращения 22.10.2014
	10.3.	Ограничение обременение недвижимости:	прав и не зарегистрировано объекта
11.	11.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	50:20:0000000:12893
		Назначение объекта недвижимости:	Жилой дом
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, р-н Одинцовский, п Горки-10, д 7
		Площадь:	647, 2 кв. м
	11.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	02.11.2011
		номер государственной регистрации:	50-50-96/119/2011-403

	основание государственной регистрации:	Свидетельство о праве на наследство по завещанию от 29.08.2011, выдал нотариус города Москвы Малина Е.М. 29.08.2011, реестровый номер 1Н-77
	дата государственной регистрации прекращения права:	22.10.2014
	11.3. Ограничение обременение недвижимости:	прав и не зарегистрировано объекта
12.	Получатель выписки:	Губайдулин Руслан Наилевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(подпись, печать, должность)

(подпись, М.П.)

Кузина Ольга Ивановна
(подпись, печать)

Договор хранения от 08.02.2019 г

Договор хранения

г. Оренбург

«08» февраля 2019 года

Финансовый управляющий гражданина Черномырдина Виталия Викторовича (дата рождения: 01.11.1962 г., место рождения: город Орск Оренбургской области, адрес регистрации: 117420, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 71/32, кв. 42) Губайдулин Руслан Наилевич (ИНН 773466204922, СНИЛС 168-239-170 92), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2018г. по делу №А40-199320/16-103-257, именуемый в дальнейшем «Поклажедатель», с одной стороны, и Мирошников Валерий Викторович (паспорт 5318 № 3694415 бланк 711 ВР по Оренбургской области от 10.02.2018) действующий в интересах Сольчиха Валерия Юрьевича именуемый в дальнейшем «Хранитель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. По настоящему договору Хранитель обязуется принять от Поклажедателя имущество, принадлежащее гражданину Черномырдину В.В. (Приложение №1), хранить его в течение установленного договором срока или до востребования на условиях настоящего договора и возвратить имущество, принадлежащее гражданину Черномырдину В.В. (Приложение № 1) (далее - имущество) в сохранности.
- 1.2. Передача имущества Хранителю и его возврат Поклажедателю оформляются передаточными актами, подписываемыми сторонами и являющимися приложениями к настоящему договору.
- 1.3. По соглашению сторон устанавливаются следующие условия хранения имущества: условия хранения не должны негативно влиять на состояние имущества, Хранитель обязан принимать меры, соответствующие свойствам переданного на хранение имущества.
- 1.4. Срок хранения имущества устанавливается с 08.02.2019 г. до 02.04.2019г. или до востребования.
- 1.5. Местом хранения имущества устанавливается: г. Оренбург, ул. Новос д 44 СП ВР-Хранитель

2. Вознаграждение хранителя и порядок расчетов.

- 2.1. За выполнение Хранителем обязанностей, установленных настоящим договором, Поклажедатель обязуется уплатить Хранителю вознаграждение в размере 1 (один) рубль 00 ежемесячно. Вознаграждение Хранителя включает его расходы, связанные с хранением.
- 2.2. Вознаграждение за хранение Поклажедатель обязан перечислять на счет Хранителя ежемесячно не позднее 05 числа последующего месяца.
- 2.3. Если хранение прекращается до истечения установленного настоящим договором срока по обстоятельствам, за которые Хранитель не отвечает, Поклажедатель обязан уплатить Хранителю соразмерную часть вознаграждения.

3. Права и обязанности сторон

- 3.1. Хранитель обязан:
 - принять на хранение имущество;
 - хранить имущество в течение срока, установленного в п. 1.4 настоящего договора;
 - осуществлять хранение лично;
 - обеспечить сохранность имущества, переданного на хранение, принимая в этих целях следующие меры:
 - а. привлекать сотрудников либо специализированные организации, обладающие необходимой компетенцией для круглосуточной охраны переданного имущества;
 - б. пресекать вывоза имущества, переданного на хранение, с территории, указанной в п. 1.5 настоящего договора без согласия Поклажедателя в письменной форме;
 - в. без согласия Поклажедателя не использовать переданное на хранение имущество, а равно не предоставлять возможность пользования им третьим лицам, за исключением случаев, когда пользование хранимым имуществом необходимо для обеспечения его сохранности и не противоречит настоящему Договору;
 - г. незамедлительно уведомить Поклажедателя о необходимости изменений условий хранения имущества, предусмотренных настоящим Договором, и дождаться его ответа;
 - возвратить имущество в сохранности Поклажедателю по истечении срока хранения (или по первому требованию в момент востребования).
- 3.2. Хранитель вправе:
 - получать вознаграждение за хранение или соразмерную его часть по правилам, установленным в разделе 2 настоящего договора;
 - требовать от Поклажедателя принять имущество обратно по истечении срока хранения.

3.3. Поклажедатель обязан:

- передать Хранителю имущество;
- уплатить Хранителю вознаграждение за хранение по правилам, установленным в разделе 2 настоящего договора;
- принять от Хранителя имущество по истечении срока хранения.

3.4. Поклажедатель вправе:

- требовать от Хранителя добросовестного и разумного выполнения обязанностей по настоящему договору.

3.5. Помимо прав и обязанностей, прямо указанных в настоящем договоре, стороны имеют права и несут обязанности, установленные общими правилами ГК РФ.

4. Ответственность сторон.

4.1. Меры ответственности сторон настоящего договора определяются по правилам, установленным в ГК РФ.

4.2. Помимо мер ответственности, предусмотренных ГК РФ, стороны настоящего договора согласились установить следующие меры ответственности Хранителя и Поклажедателя.

4.2.1. Дополнительная ответственность Хранителя:

- Хранитель отвечает за утрату, недостачу или повреждение имущества, если не докажет, что утрата, недостача или повреждение произошли вследствие непреодолимой силы либо из-за свойств имущества, о которых Хранитель, принимая его на хранение, не знал и не должен был знать;
- убытки, причиненные Поклажедателю утратой, недостачей или повреждением имущества, возмещаются Хранителем в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации;
- в случае, когда в результате повреждения, за которое Хранитель отвечает, качество имущества изменилось настолько, что оно не может быть использовано по первоначальному назначению, Поклажедатель вправе от него отказаться и потребовать от Хранителя возмещения стоимости этого имущества, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору, а также других убытков, если иное не предусмотрено законом.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня подписания сторонами передаточного акта.

5.2. Настоящий договор заключен на срок с 08.02.2019 г. до 02.04.2019 г.

5.3. Договор может быть расторгнут досрочно по инициативе любой из сторон.

5.4. При продлении судебным актом процедуры реализации имущества должника и полномочий финансового управляющего, действие договора продлевается на срок, равный срокам продления процедуры банкротства должника, установленным соответствующим судебным актом.

6. Разрешение споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между сторонами.

6.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров стороны передают их в Арбитражный суд по месту нахождения Истца.

7. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Поклажедатель:

Финансовый управляющий гражданина
Черномырдина В.В. (дата рождения: 01.11.1962 г.,
место рождения: город Орск Оренбургской
области, адрес регистрации: 117420, г. Москва, ул.
Новочеремушкинская, д. 71/32, кв. 42) Губайдулин
Р.Н. (ИНН 773466204922, СНИЛС 168-239-170 92,
123154, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д.
45, к. 1, кв. 28).

Расчетный счет №40817810938110833008

Идентификационный номер налогоплательщика № 9038/0409 ПАО «Сбербанк»

Финансовый управляющий



/Губайдулин Р.Н./

Хранитель:

Мирошников В.И.

Акт приема-передачи от 08.02.2019 г

ЧЕРНОМЫРДИН ВИТАЛИЙ ВИКТОРОВИЧ

ИНН 772700874971, СНИЛС 012-971-837 51

117420, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 71/32, кв. 42

ФИНАНСОВЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ

Губайдулин Руслан Наилевич

Адрес для почтовых отправлений: 123154, г. Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 45, к. 1, кв. 28
(Губайдулину Р.Н.)

Тел.: 8 (499) 271-92-36, ruslan.gubaydulin@gmail.com

от «08» февраля 2019г.

г. Оренбург

АКТ
приема - передачи

Чернышев Александр Владимирович, 25.06.1986 г.р. паспорт серия 5312 № 203708, выдан отделом УФМС России по Оренбургской области в Новосибирском районе 05.09.2013г. подразделение 560-017, зарегистрирован: Оренбургская обл. г. Орск, ул. Багряков 2-61, действующий по доверенности от 20.12.18г. в интересах Чернышова А.А.
во исполнение Определения Арбитражного суда г. Москвы от 05.09.2018г. (23.08.2018г. – резолютивная часть) по делу №А40-199320/16-103-257, Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2018г. (13.11.2018г. – рез. часть) по делу № 09АП-53746/2018, п. 5 ст. 213.25 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 13.10.2015 № 45 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан» **передал**, а

Финансовый управляющий гражданина Черномырдина Виталия Викторовича (дата рождения: 01.11.1962 г., место рождения: город Орск Оренбургской области, адрес регистрации: 117420, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 71/32, кв. 42) Губайдулин Руслан Наилевич (ИНН 773466204922, СНИЛС 168-239-170 92), член НП СПО АУ «Развитие» (ИНН 7703392442 ОГРН 1077799003435 КПП 770301001, адрес: 117105, г. Москва, Варшавское ш., д. 1, стр. 1-2, ком. 36), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2018г. по делу №А40-199320/16-103-257, в лице Опрятинина Максима Вениаминовича (28.11.1987 г.р., паспорт серия 1908 №613987 отделом УФМС России по Вологодской области в г. Вологде 25.04.2009г. код подразделения 350-002), зарегистрирован по адресу: г. Вологда, ул. Предтеченская, д. 45, кв. 51), действующего на основании Доверенности № б/н от 12.12.2018г., **принял** следующее имущество (автомобиль):

1. Марка, модель: BENTLEY CONTINENTAL FLYING SPUR

Год выпуска: 2008

VIN: SCBBE53W88C055851

Кузов: SCBBE53W88C055851

Шасси: ОТСУТСТВУЕТ

Цвет: ТЕМНО-СИНИЙ

Рабочий объем (см³): 5998

Тип: ЛЕГКОВОЙ

ГРЗ: A070AA199

2. Вместе с автомобилем передаются следующие документы, составляющие и смежные детали:

3. Имущество, указанное в п. 1-2 Акта приема – передачи передается финансовому управляющему должника по адресу:

г. Оренбург, ул. Новая, 4/к 1 СТО автомобилей

4. Имущество, указанное в п. 1-2 Акта приема – передачи передается финансовому управляющему должника в состоянии «как есть, где есть» на момент его принятия.

5. Техническое состояние и комплектность имущества, указанного в п. 1 Акта приема – передачи, определено в Акте осмотра транспортного средства (Приложение № 1 к Акту приема – передачи).

Продвинутое
по договору

Финансовый управляющий
Черномырдина В.В.

Р.Н. Губайдуллин



/ Губайдуллин Р.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. Информация полученная из внешних источников

Объекты-аналоги для сравнительного подхода при оценке нежилого помещения

www.cian.ru/sale/commercial/233581846/

Кризис и рынок Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

циан Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК + Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Новые Черемушки > улица Каховка

15 июн, 15:05 34 просмотра, 2 за сегодня

Машиноместо, 18 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Каховка, 30 На карте

Новые Черемушки - 16 мин. пешком Калужская - 24 мин. пешком

Профсоюзная - 26 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



1 фото

18 м² Площадь Многоуровневая Парковка Машиноместо Тип

650 000 Р 36 112 Р за м² Следить за изменением цены

ID 12699269 +7 994 222-08-51 +7 994 222-16-37

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЖК «Сиреневый парк» - скоро сдастся! Помещения от 220 000 р./м² в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м². Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход, Ипотека, рассрочка, м. Бульвар Рокоссовского +7 (495) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Коттеджи за Москвой

www.cian.ru/sale/commercial/213601466/

Кризис и рынок Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

циан Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК + Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Новые Черемушки > улица Каховка

вчера, 20:36 142 просмотра, 0 за сегодня

Машиноместо, 19,6 м²

Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Каховка, 30 На карте

Новые Черемушки - 16 мин. пешком Калужская - 25 мин. пешком

Профсоюзная - 26 мин. пешком

В избранное Поделиться Пожаловаться



7 фото

19,6 м² Площадь Многоуровневая Парковка Машиноместо Тип

750 000 Р 38 266 Р за м²

ID 240532 Показать телефон Написать сообщение

ЖК «Сиреневый парк» - скоро сдастся! Помещения от 220 000 р./м² в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м². Высокие потолки, витринное остекление, отдельный вход, Ипотека, рассрочка, м. Бульвар Рокоссовского +7 (495) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

ЖК «Одинбург» - аренда/продажа Продажа помещений от 100 000 руб./м² в г. Одинцово. Площади от 78,6 м². Высокие потолки от 3,8 метров и отдельный вход. Гибкие условия покупки: ипотека и рассрочка. Гостевой паркинг. +7 (495) 125-12-28

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик ООО «РАПО». Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

Коттеджи за Москвой от 3.1. млн. руб



Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

+ Разместить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа гаражей в Москве > ЮЗАО > Черемушки > метро Новые Черемушки > улица Каховка

15 июн, 14:22 425 просмотров, 1 за сегодня

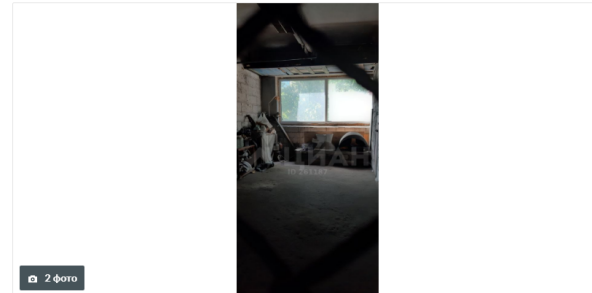
Платное

Бокс, 16,4 м²

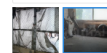
Москва, ЮЗАО, р-н Черемушки, ул. Каховка, 28 На карте

Новые Черемушки - 18 мин. пешком Калужская - 23 мин. пешком

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



2 фото



16,4 м²

Площадь

Многоуровневая

Парковка

Бокс

Тип

680 000 Р

41 464 Р за м²

PRO ID 261187

Показать телефон



ЖК «Одинбург» - аренда/продажа
Продажа помещений от 100 000 руб./м² в г.Одинцово. Площади от 78,6 м². Высокие потолки от 3,8 метров и отдельный вход. Гибкие условия покупки: ипотека и рассрочка. Гостевой паркинг.
+7 (499) 125-12-28

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик ООО «РАПО». Проектная декларация на сайте нашдом.рф



ЖК «Сиреневый парк» - скоро сдастся!
Помещения от 220 000 р./м² в ЖК комфорт-класса. Площади от 38 м². Высокие потолки, внутреннее остекление, отдельный вход. Ипотека, рассрочка, м. Бульвар Рокоссовского
+7 (499) 023-36-55

Ипотека от ПАО «Московский кредитный банк». Лицензия №1978 от 06.05.2016. Рассрочку предоставляет застройщик АО «МЕТРОМАШ». Проектная декларация на сайте нашдом.рф



Коттеджи от 6 млн! Быстрое заселение! - Живи сейчас!

https://www.cian.ru/kupit-garazh/

Объекты-аналоги для сравнительного подхода при оценке движимого имущества

Легковой автомобиль Bentley Continental Flying Spur

auto.ru Легковые Коммерческие Мото Запчасти Отчёты Журнал Форумы Дилерам Продать Войти

Объявление Дилеры Каталог Отзывы Видео Статистика цен Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 200 км

Продажа Bentley Continental Flying Spur 2005-2012 > Седан > 6.0 AT (560 л.с.) 4WD > с пробегом в Москве

Bentley Continental Flying Spur

20 июня 732 (58 сегодня) № 1097148302

1 995 000 Р

Смотреть статистику цен

В избранное

Виталий Москва Написать Показать телефон +7

Онлайн-показ По видеосвязи

Год выпуска	2009
Пробег	89 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Черный
Двигатель	6.0 л / 560 л.с. / Бензин
Налог	84 000 Р / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Полный
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты
VIN	SCB*****
Госномер	*****39



auto.ru Легковые Коммерческие Мото Запчасти Отчёты Журнал Форумы Дилерам Продать Войти

Объявление Дилеры Каталог Отзывы Видео Статистика цен Ваш регион определен верно? Да Нет Москва + 200 км

Продажа Bentley Continental Flying Spur 2005-2012 > Седан > 6.0 AT (560 л.с.) 4WD > с пробегом в Москве

Bentley Continental Flying Spur

24 июня 123 (18 сегодня) № 1086984597

2 020 000 Р

Хорошая цена от 34 550 Р / мес

В избранное

максим Новые Черемушки, Профсоюзная, Москва, Новочер... Написать Показать телефон +7

ДТП не найдены По данным ГИБДД

Год выпуска	2007
Пробег	63 000 км
Кузов	Седан
Цвет	Синий
Двигатель	6.0 л / 560 л.с. / Бензин
Налог	84 000 Р / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Полный
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Владение	3 года и 2 месяца
Таможня	Растаможен
Обмен	Рассмотрю варианты
VIN	SCB*****
Госномер	*****93



auto.ru / cars/used/sale/bentley/continental_flying_spur/1097436982-ec57c346/

Объявление | Дилеры | Каталог | Отзывы | Видео | Статистика цен | Ваш регион определен верно? Да Нет | Москва + 200 км

Продажа Bentley > Continental Flying Spur > 2005-2012 > Седан > 6.0 AT (560 л.с.) 4WD > с пробегом во Фризине

Bentley Continental Flying Spur

9 апреля 2953 (24 сегодня) № 1097436982

2 200 000 ₽

Отличная цена от 37 650 ₽ / мес

В избранное

Новый Bentley Flying Spur Седан только что появился в продаже

Don Abregleone Фризине

Написать

Показать телефон +7 ...

УЧИТЫВАЕМ ВСЕ ДОХОДЫ

Оформить заявку

открытие Надёжный банк. Ваше время.

ДТП не найдены По данным ГИБДД

Год выпуска	2008
Пробег	38 298 км
Кузов	Седан
Цвет	Белый
Двигатель	6.0 л / 560 л.с. / Бензин
Налог	84 000 ₽ / год
Коробка	Автоматическая
Привод	Полный
Руль	Левый
Состояние	Не требует ремонта
Владельцы	3 или более
ПТС	Оригинал
Таможня	Растаможен
VIN	SCB*****
Госномер	*****197

Показать VIN

Москва / ... / Запчасти и аксессуары / Запчасти / Для автомобилей / Система охлаждения

Назад Следующее

Евроразборка - только контрактные б/у запчасти из Европы

На Авито с июня 2013

Кассета радиаторов Bentley Flying Spur телевизор

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 июня в 12:39

Показать телефон 8 495 XXX-XX-XX

Написать сообщение Ответит за несколько часов

Евроразборка - только контрактные б/у запчасти из Европы

5.0 11 отзывов

Компания На Авито с июня 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо Александр

№ 1895340449, 224 (+3)

Евроразборка - только контрактные б/у запчасти из Европы

100% предлагаемых нами запчастей привезены из Европы. Не покупаем на разбор "местных" машин и не принимаем

Состояние: б/у; Номер запчасти: 3W0805155K

Мультиплаз. Новый инструмент. 142 425 ₽

Радаторы от 5 039 руб.!

Подписки и избранное

+ Подать объявление

Вход и регистрация

Дром > Автомобильные объявления > Автозапчасти > Двигатель и элементы двигателя > Двигатель в сборе Bentley Flying Spur

Двигатель Bentley Flying Spur в Москве

17:26, вчера

Добавить заметку Поделиться

495 000 ₽

газбоксик из Москвы
Продавец 5 лет, 3 месяца на сайте

Показать контакты

Спросить

Наличие товара в Москве В наличии
Состояние Б/у
Оригинальность Оригинал
Производитель VAG

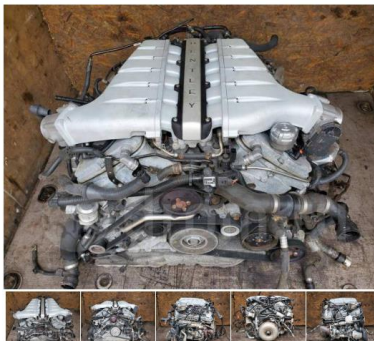
Подходит

Для моделей Bentley Flying Spur и еще 2 модели

Номер по каталогу: SKH, совместимые: 07C100011FA, SKND

Двигатель: 6.0 Бензин,
Дата выпуска: 2012,

Двигатель 6.0 би-турбо 560 лс 412 кВт в сборе с турбинами, EGR и топливной аппаратурой Bentley Continental Flying Spur, GT, GTC 2006-2012 гг. Код двигателя SKH SKND. Состояние отличное!!! 2012 г!!! Последний год первого поколения!!! Без пробега по РФ и СНГ!!! Продавец из Европы в апреле 2020 года!!! Впервые выставлен, состояние отличное, не было никаких проблем.



★ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку

⚠️ Пожаловаться

🔧 Где поставить эти запчасти?
Смотреть автосервисы →

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров
amayama

Каталог запчастей

Каталог э/ч Тойота
Каталог э/ч Мицубиси
Каталог э/ч Хонда
Каталог э/ч Мазда
Каталог э/ч Ниссан
Каталог э/ч Субару
Каталог э/ч Сузуки
Каталог э/ч Киа
Каталог э/ч Рено
Каталог шин
Видеорегистраторы

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3. Документы, регламентирующие деятельность Исполнителя и
Оценщика**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006934-1

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

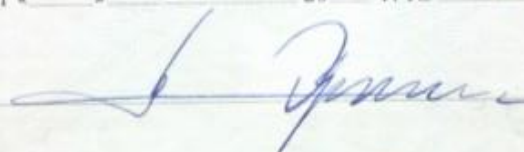
выдан

Гридиной Ольге Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

407 «Оценщик» Москва, 2018 г. — Логотипы № 30-50-00-000-0000/000 1/3 № 102. Тел.: (495) 759-47-42, www.ocenka.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006935-2

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Гридиной Ольге Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2019 г. - «». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ 73 от 19.03.2019 г. (4985) 738-47-42, www.oriom.ru



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Гридина Ольга Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0702 № 885184, выдан 05.04.2002г.

ОВД Ленинского района г. Ставрополя

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«09» июля 2007г., регистрационный № 000083

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано «28» мая 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021018 *



ПОЛИС № 922/1600871615

Нагорный пр-д, д. 6, Москва, 117105

т. (495) 730-3000, ф. (495) 950-2913

e-mail: mail@pесо.ru, www.pесо.ru

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» сентября 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Гридина Ольга Александровна, Дата рождения: 07.06.1981 г Адрес по месту регистрации: г. Ставрополь, ул. Баумана, 48 Паспорт: 07 02 885184 выдан ОВД Ленинского района г. Ставрополя 05.04.2002 г. Член СРО оценщиков: Саморегулируемая организация оценщиков «РОО»
---------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.09.2019г. по 24 часа 00 минут 18.09.2020г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.09.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая. 3.3. Страховой случай считается имевшим место, если: 3.3.1. Основания, в связи с которыми Страхователю (Застрахованному лицу) предъявлены требования, не относятся ни к одному из исключений из страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в Правилах страхования. 3.3.2. Действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), ставшие причиной возникновения ущерба у третьих лиц, были допущены им в период, начиная с даты, указанной в п.2.3 настоящего Договора, но в пределах срока действия настоящего Договора; 3.3.3. О возникновении обстоятельств, которые стали основанием предъявления требований о возмещении убытков, Страхователю впервые стало известно в течение срока действия настоящего Договора, а сами требования предъявлены Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством РФ (3 года).
4. Страховая сумма:	30.000.000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12240 (двенадцать тысяч двести сорок) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1600871615 от 13.09.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Сиротенко Елена Геннадьевна
	Код 26218772

Экземпляр Правил страхования получил.
С упомянутыми Правилами ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

