

О Т Ч Ё Т

№МО-1257-2019

**об оценке рыночной стоимости
Движимого имущества, ГСК «Орбита-5»
по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, строение 2**

**Дата проведения оценки:
24.09.2019г.**

**Дата составления отчета:
25.09.2019г.**

**Заказчик:
ГСК «Орбита-5»**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	3
3	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ.....	4
4	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	5
4.1	ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ.....	5
4.2	ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ	5
4.3	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
4.4	ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
5	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	8
6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
7	АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	13
7.1	МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ	13
7.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
7.2.1	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	14
7.2.2	СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В Г. МОСКВЕ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2019 ГОДА 15	
7.3	АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	15
7.3.1	КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА МОСКВА	15
7.4	АНАЛИЗ РЫНКА Б/У ОБОРУДОВАНИЯ	16
8	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	17
8.1	ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	17
9	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	18
9.1	ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	18
9.2	ЗАТРАТНЫЙ/СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	19
9.2.1	МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ПИК «СТОФ»	19
9.2.2	РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В ПИК «СТОФ»	21
9.2.3	РЕАЛИЗАЦИЯ ЭТАПОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ПИК «СТОФ»	23
9.2.4	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	24
9.2.5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В ПИК «СТОФ»	27
9.2.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ФОНДОВ В ПИК «СТОФ»	29
9.3	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	38
10	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	39
11	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	41
11.1	ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.....	41
11.2	АНАЛОГИ ОБЪЕКТА СРАВНЕНИЯ.....	42
11.3	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46
11.4	ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ	47
11.5	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ.....	57

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Движимое имущество: Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017, Количество -12 шт. ГСК «Орбита-5» по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, строение 2		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №МО-1257-2019 на оказание услуг по оценке от 17.09.2019 г.		
Цель оценки	В соответствии с заданием на оценку целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в рамках конкурсного производства. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании		
Вид определяемой стоимости	Рыночная.		
Дата оценки	24.09.2019г.		
Дата обследования объекта оценки	Визуальный осмотр объектов оценки не проводился, фотографии оцениваемого имущества, предоставлены Заказчиком оценки.		
Дата определения стоимости объекта оценки	24.09.2019г.		
Дата составления письменного «Отчета об оценке»	25.09.2018г.		
Срок проведения оценки	с 17.09.2019г. по 25.09.2019г.г.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке: Движимое имущество ГСК «Орбита-5»			
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	
100 800 руб.	Не применялся	Не применялся	
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки без НДС (20%)	100 800 (Сто тысяч восемьсот) руб.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Отсутствуют.		

Распределение рыночной стоимости объектов оценки приведено далее в таблице.

Таблица 2 Распределение рыночной стоимости объектов оценки

№	инв.№	Оборудование	Кол-во	рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
1	00003812	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
2	00003813	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
3	00003814	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
4	00003815	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
5	00003816	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
6	00003817	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на	1	8 400,00

№	инв.№	Оборудование	Кол -во	рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
		стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017		
7	00003818	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
8	00003819	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
9	00003821	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
10	00003822	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
11	00003823	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
12	00003824	Стеллаж складской металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
ИТОГО:			12	100 800,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Оценка осуществляется на основании задания на оценку. Задание на оценку представлено в Приложении №1 к Договору №МО-1257-2019 на оказание услуг по оценке от 17.09.2019 г. Содержание задания на оценку приведено в таблице.

Таблица 3 Задание на оценку

№	Наименование	Информация
1. Объект оценки		
1.1.	Наименование	Движимое имущество ГСК «Орбита-5»
1.2.	Состав объекта оценки	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017, Количество -12 шт.
1.3.	Адрес	г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, строение 2
1.4.	Текущее использование	Не используются по назначению на дату оценки.
2. Имущественные права на Объект оценки		
2.1.	Вид права	Собственность (по данным Заказчика оценки).
2.2.	Субъект права	ГСК «Орбита-5» ИНН 7729208120; КПП 772901001 ОГРН 1037739004511, дата присвоения 04.01.2003 г. Юридический адрес: 119361, г. Москва, ул. Лобачевского, дом 114, офис 18А.
2.3.	Существующие ограничения (обременения) права	Не установлено (по данным Заказчика оценки).
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
4.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для предоставления информации Заказчику. Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании.
5.	Вид стоимости	Рыночная.
6.	Дата оценки	24.09.2019г.
7.	Срок проведения оценки	с 17.09.2019г. по 25.09.2019г.г.

№	Наименование	Информация
8.	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие существенное влияние на стоимость Объекта оценки	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленных исходных документов и информации не производилась. Представленное на оценку имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц, либо такие сведения оценщику неизвестны. При определении итогового результата оценки стоимости объекта недвижимости указание о возможных границах интервала, в которых находится стоимость, не требуется.

Права на объект (объекты) оценки, принадлежащие третьим лицам или ограничения, обременения, сервитуты, арест и т.д.: **не установлено/аренда**. Прочих документов о правах собственности, правах третьих лиц и прочих ограничениях или обременениях, установленных на объект (объекты) оценки, предоставлено не было. Для проведения настоящей оценки принимается допущение о том, что оцениваемое имущество свободно от прочих ограничений и обременений со стороны третьих лиц.

Список документов

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены документы, перечень которых приведен далее в таблице.

Таблица 4 Перечень документов

№	наименование	вид	источник
1	Задание на оценку	Оригинал	Заказчик
2	Перечень объектов оценки	Копия	Заказчик

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ

Таблица 5 Сведения о Заказчике и об Исполнителе оценки

1. Сведения о Заказчике	
1.1 Полное наименование	Гаражно-строительный кооператив «Орбита-5»
1.2 Реквизиты	ИНН 7729208120; КПП 772901001 ОГРН 1037739004511, дата присвоения 04.01.2003 г.
1.3 Юридический адрес	119361, г. Москва, ул. Лобачевского, дом 114, офис 18А.
2. Сведения об Исполнителе (оценщике, работающем на основании трудового договора)	
2.1 Фамилия, имя, отчество оценщика	Трубкин Руслан Константинович.
2.2 Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Состоит в НП «Саморегулируемая Организация «Региональная ассоциация оценщиков». Включен в реестр оценщиков СРО РАО 04 августа 2015 года за рег.№00637.
2.3 Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I №094845 Балтийский институт экономики и финансов от «05» июля 2006 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» рег. номер 279. Свидетельство о повышении квалификации. Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета от «15» апреля 2009 г. по программе «Оценочная деятельность» рег. номер 2978. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлениям оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №005674-1 от 16.03.2018 г. и «Оценка движимого имущества» №005675-2 от 16.03.2018 г.
2.4 Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №18670В4000236 от 28.09.2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 08.10.2018 г. по 07.10.2019 г.
2.5 Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет.
2.6 Контактная информация	Номер контактного телефона: 8-4012-777-222. Место нахождения оценщика (почтовый/фактический адрес): 236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18. Адрес электронной почты: info@777222.ru.
3. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор)	

3.1 Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр «БАЛТЭКСПЕРТИЗА».	
3.2 Реквизиты	ИНН 3906095790. ОГРН 1023900993786, дата присвоения ОГРН 17.10.2002 г.	
3.3 Юридический/ почтовый/ фактический адрес	236000, Калининградская область, г. Калининград, ул. Д.Донского, 18.	
3.4 Страхование ответственности юридического лица	Страховой дом «ВСК». Страховой полис №19670В4000029 от 05.03.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 18.03.2019 г. по 17.03.2020 г.	
4. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено.	

Примечание к таблице: непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики, кроме указанных в вышеприведенной таблице) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

4 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе приведены предпосылки настоящей работы по оценке. Описаны применяемые допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки и непосредственно влияющие на рассчитываемую в дальнейшем стоимость объекта оценки.

Наличие допущений и ограничений предусмотрено договором оценки. Трактовка полученной в дальнейшем стоимости объектов оценки возможна только с учетом этих условий.

4.1 ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ

Нормативное обоснование проведения оценки

Проведение оценки имущества в настоящий момент регулируется Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. [11], статья 6:

«Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации».

4.2 ОПИСАНИЕ ПОНЯТИЙ ПРИМЕНЯЕМЫХ ВИДОВ СТОИМОСТЕЙ

Определение термина рыночная стоимость приведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. [11], статья 3:

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

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

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Область применения рыночной стоимости при проведении оценки

Применение «рыночной стоимости» при оценке объектов оценки проведено в Федеральном законе №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. [11], статья 7:

«Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других».

Оцениваемые права

Понятие права собственности определяется согласно Гражданскому кодексу РФ [9] часть 1 статья 209.

«Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица».

4.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Нижеследующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего отчета и договора на проведение оценки.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими общими допущениями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленную другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Оценщик не проводит правовой экспертизы правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на Объект оценки. Если Оценщиком не выявлены ограничения (обременения) прав, описываемых в отчете, либо иные права / требования третьих лиц на Объект оценки, оценка проводится в предположении, что их не существует, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не проводит технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных и не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими ограничительными условиями, если иное не указано по тексту Отчета в явном виде:

- Размер вознаграждения оценщика не связан с выводами о стоимости объекта (объектов) оценки.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте (объектах) оценки и действует непредвзято и без предубеждений.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или как по официальному вызову суда.
- Отчет об оценке или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки.
- Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничений, приведенных в настоящем отчете.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости с частью объекта является неправомерным. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором на проведение настоящей оценки и условиями отчета об оценке.
- Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться.
- Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Таким образом, при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут незначительно отличаться от указанных в Отчете.
- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются оценщиком наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. При этом в архиве оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

Условия, допускающие публикацию результатов оценки и ссылку на них

Любая третья сторона не может публиковать, перепечатывать, переводить в электронную форму или копировать в любой форме – электронной, механической, фотоконии; цитировать или ссылаться на настоящий отчет, выдержки из отчета, результаты стоимости, приведенные в отчете, без письменного разрешения Заказчика оценки.

Права на настоящий отчет после выполнения условий договора полностью переходят к Заказчику оценки. Если Заказчику будет необходима публикация результатов оценки, он согласовывает ее форму с оценщиком.

Ни весь отчет, ни какая-либо его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках, принимавших участие в работе, и предприятии, в котором они работают) не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью и другим мотивам, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

Ознакомление с результатами оценки третьей стороны, в случае если она происходит без передачи «Отчета об оценке» (или его полной копии), должно производиться в письменной форме и содержать в обязательном порядке следующий объем информации:

- наименование, квалификацию и статус оценщика;
- ссылку на стандарты, в соответствии с которыми выполнена оценка;
- дату оценки;
- все принятые условия, допущения, и ограничения, имевшие место при выполнении оценки и приведенные в настоящем отчете;
- выводы и заключения о проведенной оценке.

Другие сведения, являющиеся важными, по мнению заказчика, могут быть отражены в любом объеме произвольным образом.

Особые условия

Сведения, указанные в «особых условиях», приведены в соответствии со статьей 14 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [11] от 29.07.1998 г.

При проведении оценки специальное техническое освидетельствование объекта (объектов) оценки не проводилось, а оценщик исходил из предположения соответствия объекта (объектов) оценки нормам и правилам, установленным действующим законодательством.

Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.

4.4 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало в себя несколько этапов, последовательное выполнение которых позволило достаточно надежно и обосновано определить стоимость оцениваемого имущества. Далее приводится перечень этапов с указанием основных выполняемых работ по оценке.

Таблица 6 Этапы проведения оценки

Наименование этапа	Описание этапа
Заключение договора на проведение оценки	Договор на проведение оценки должен содержать: основание заключения договора, вид объекта оценки, вид определяемой

Наименование этапа	Описание этапа
включающего задание на оценку	стоимости (стоимостей) объекта оценки, денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика и о членстве оценщика в саморегулируемой организации.
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информация, существенная для определения стоимости объекта оценки. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки. Информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов. Анализ наиболее эффективного использования, исходя из предполагаемого использования результатов оценки, на основе собранной информации, с учетом критериев наиболее эффективного использования (юридически правомочное использование, физическая осуществимость, финансовая целесообразность и максимальная доходность).
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выбор применяемых подходов к оценке. Выбор методов оценки и анализ их соответствия цели оценки. Обоснование выбранных подходов и методов оценки. Проведение расчетов по определению стоимости оцениваемого имущества в соответствии с выбранными подходами и методами оценки.
Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Согласование полученных результатов в рамках различных подходов и определение итоговой стоимости имущества.
Составление отчета об оценке	Сведение всех ранее полученных результатов в отчете об оценке.

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «оценщик обязан... соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является...».

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- Федеральные стандарты оценки (ФСО) №1, №2, №3, №10, утвержденные приказами Минэкономразвития России.
- Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.

Таблица 7 Перечень стандартов оценки

№	наименование	характеристика
1	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает состав объектов оценки, общие термины, вводит требования к проведению оценки, устанавливает срок действия отчета об оценке.
2	Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает цели оценки, виды стоимостей, области их применения.

№	наименование	характеристика
3	Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.	Стандарт описывает требования к составлению и содержанию отчета об оценке.
4	Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328.	Стандарт определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования.
5	Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.	Стандарты предназначены для оценки стоимости имущества в Российской Федерации. Описывают все виды оценочной деятельности, требования к содержанию и изложению отчета об оценке, а также прочие сведения, необходимые для проведения оценки.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой движимое имущество ГСК «Орбита-5», по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, строение 2

В состав объекта оценки входят:

Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017, Количество -12 шт.

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика.

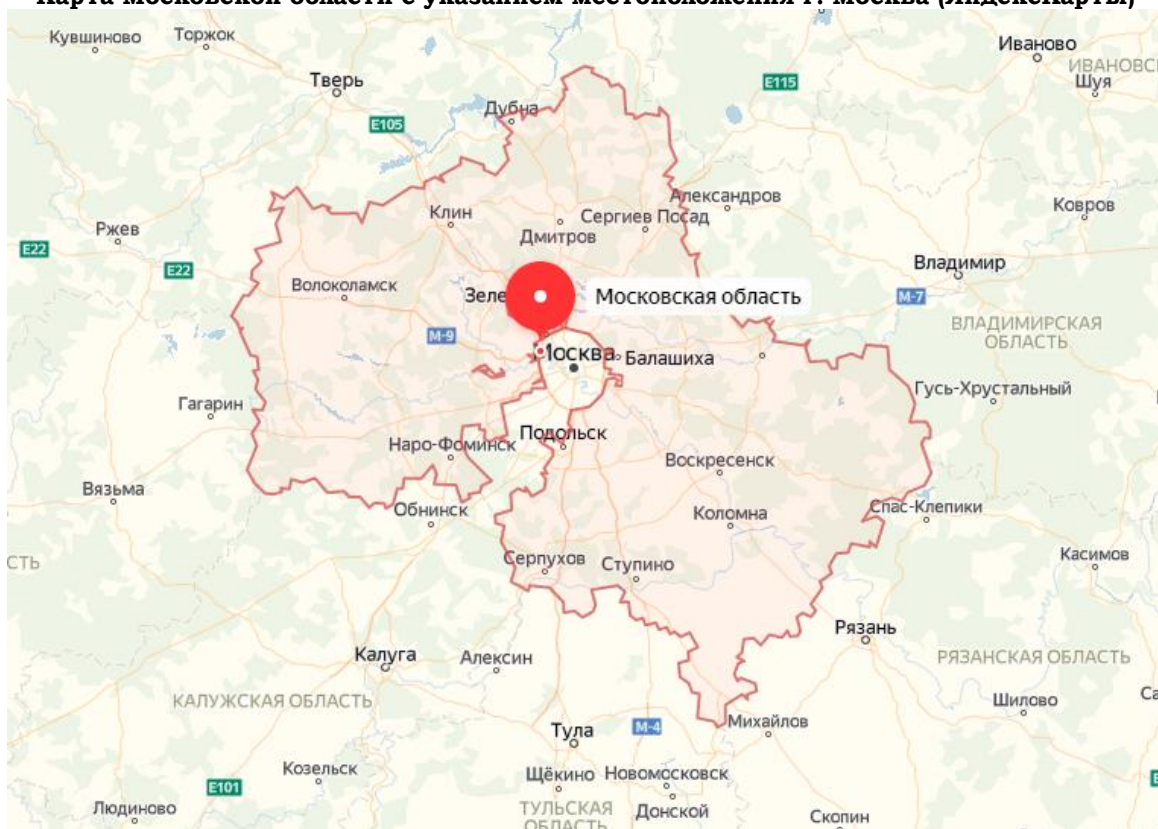
Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании правоустанавливающих и технических документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 8 Перечень информации, использованной при проведении оценки

№	Перечень данных	Источник получения
1	Правовая информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
2	Технические (количественные и качественные) характеристики	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
3	Бухгалтерская информация	полный перечень см. в разделе «Задание на оценку» таблица «Перечень документов»
4	Рыночная информация	Интернет-сайты и/или печатные издания специализированных организаций. Ссылки на конкретные источники информации см. по тексту Отчета
5	Нормативные документы	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»
6	Справочная и методическая литература	полный перечень см. в разделе Приложения «Список использованных источников»

Оцениваемое имущество расположено по адресу: г. Москва, Новоясеневский проспект, д. 8, строение 2. Ближайшее окружение представляет собой объекты жилого назначения, жилую застройку. Подъездными путями служит Новоясеневский проспект, представляющая собой автодорогу с асфальтовым покрытием.

Карта Московской области с указанием местоположения г. Москва (ЯндексКарты)



Карта г. Москвы с указанием местоположения объектов оценки (ЯндексКарты)

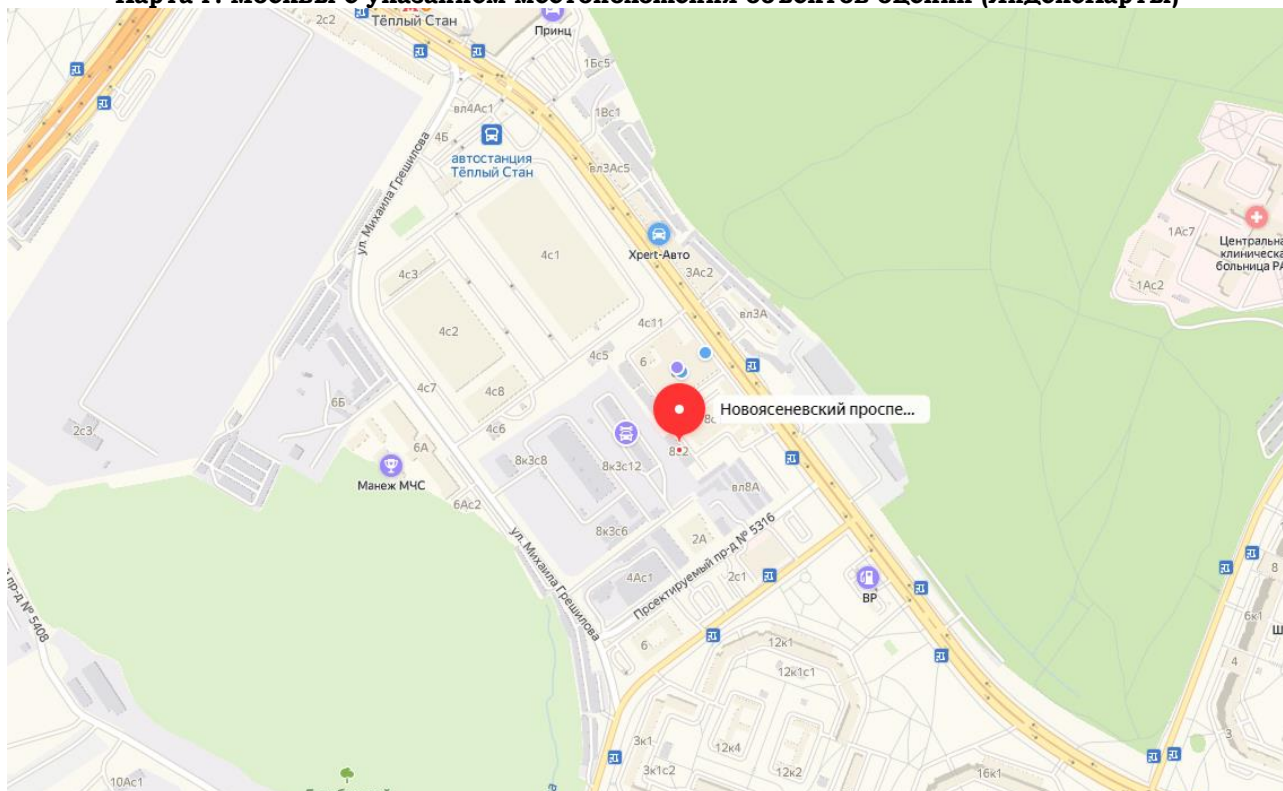


Таблица 9 Описание имущества

№	инв.№	Иное имущество	Кол-во	Дата принятия на баланс/учет	Год изготовления/ дата приобретения	Информация Заказчика	Состояние имущества	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 1 полугодие 2019г., руб.
1	00003812	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	542 696,63	302 486,54
2	00003813	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	542 696,63	302 486,54
3	00003814	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,94	100 399,10
4	00003815	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,94	100 399,10
5	00003816	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,94	100 399,10
6	00003817	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,94	100 399,10
7	00003818	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,94	100 399,10
8	00003819	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,94	100 399,10
9	00003821	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,93	100 399,09

№	инв.№	Иное имущество	Кол-во	Дата принятия на баланс/учет	Год изготовления/дата приобретения	Информация Заказчика	Состояние имущества	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость на 1 полугодие 2019г., руб.
		1500кг,							
10	00003822	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,94	100 399,10
11	00003823	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,93	100 399,09
12	00003824	Стеллаж складской металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	1	01.03.2017	2017	Перечень основных средств ГСК «Орбита-5» на 01.04.2019г.	Удовлетворительное	180 127,93	100 399,09
		ИТОГО:						7 330 732,61	4 250 181,33

По данным Заказчика оценки на дату проведения оценки оцениваемое имущество бывшее в употреблении находится в удовлетворительном рабочем состоянии и не используется по назначению.

7 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

7.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РОССИИ

Макроэкономический анализ является важнейшей характеристикой экономики страны. Макроэкономические показатели используются в макроэкономическом анализе для определения темпов экономического роста, определения общего уровня цен (инфляции).

Таблица 10 Основные экономические и социальные показатели развития России в январе-августе 2019 г.

	Август 2019 г.	В % к		Январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь- август 2018 г. в % к январю- августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	50675,1 ¹⁾			100,7 ²⁾			102,0 ³⁾
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,9	102,5	102,6	102,7	102,7	103,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	655,2	102,8	127,5	102,6	89,4	131,4	98,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	470,4	99,3	100,5	101,1	102,8	100,1	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	213,8	98,0	100,3	100,9	104,5	99,4	104,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2886,3	100,8	103,4	101,5	103,0	103,8	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	859,8	98,7	100,5	99,0	102,4 ⁵⁾	100,2 ⁵⁾	101,6 ⁵⁾
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	55,7 ⁶⁾	100,2 ⁷⁾	106,1 ⁸⁾	97,0 ⁹⁾	122,2 ⁷⁾	96,9 ⁸⁾	121,4 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	33,4	97,4	103,0	96,3	139,4	94,7	128,1
импорт товаров	22,2	104,7	111,3	98,2	101,8	100,7	111,3
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6695,9 ¹⁰⁾			100,6 ²⁾			104,3 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,3	99,8	104,9	103,1	100,0	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		100,3	99,4	106,7	115,3	100,2	110,4
Реальные располагаемые денежные доходы ¹¹⁾				98,7 ²⁾			101,3 ^{3),1 2)}
Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	45100 ¹³⁾	107,4 ¹³⁾	97,0 ¹³⁾	107,3 ¹³⁾	110,1	97,5	111,0
реальная		103,0 ¹³⁾	97,2 ¹³⁾	102,3 ¹³⁾	106,8	97,5	108,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3 ¹⁴⁾	92,9	96,9	94,1	92,4	97,3	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	104,8	98,0	103,4	87,9	98,4	86,6

	Август 2019 г.	В % к		Январь- август 2019 г. в % к январю- августу 2018 г.	Справочно		
		августу 2018 г.	июлю 2019 г.		август 2018 г. в % к		январь- август 2018 г. в % к январю- августу 2017 г.
					августу 2017 г.	июлю 2018 г.	
<p>1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка). 2) I полугодие 2019 г. в % к I полугодью 2018 года. 3) I полугодие 2018 г. в % к I полугодью 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. 6) Данные за июль 2019 года. 7) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 8) Июль 2019 г. и июль 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 9) Январь-июль 2019 г. и январь-июль 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 10) Данные за I полугодие 2019 года. 11) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 12) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 13) Предварительная оценка. 14) Предварительные данные.</p>							

Источник: Федеральная служба государственной статистики
(https://gks.ru/bgd/free/B19_00/IssWWW.exe/Stg/dk08/1-0.doc)

7.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

7.2.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 поселков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 503 385 чел. (2018). Плотность населения — 169,27 чел./км² (2018).

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

7.2.2 СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В Г. МОСКВЕ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2019 ГОДА

Таблица 11 Основные экономические и социальные показатели

	Май 2019г.	Май 2019г. в % к маю 2018г.	Январь-май 2019г.	Январь-май 2019г. в % к январю-маю 2018г.	Справочно январь-май 2018г. в % к январю-маю 2017г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	99.4	х	108.5	120.1
Грузооборот автомобильного транспорта ²⁾ , млрд. т-км	0.5	100.7	2.4	94.8	113.0
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	394.9	99.2	1985.3	100.8	102.6
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	148.6	100.6	717.3	102.4	105.3
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США ³⁾	22983.9	93.1	92826.3	96.2	130.6
в том числе:					
экспорт товаров	14295.2	88.7	60618.2	95.0	135.5
импорт товаров	8688.7	101.3	32208.1	98.7	122.1
Индекс потребительских цен	100.3	105.1	х	105.2	103.3
Индекс цен производителей промышленных товаров ³⁾	101.3	106.6	х	109.9	107.0
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁴⁾					
номинальная, рублей	102907.1 ⁵⁾	110.6 ⁶⁾	90860.4 ⁷⁾	108.6 ⁸⁾	113.4 ⁹⁾
реальная	х	105.2 ⁶⁾	х	103.3 ⁸⁾	109.8 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	29.0	109.0	29.8	103.9	87.2 ¹⁰⁾

1) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

4) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

5) По крупным, средним и малым предприятиям за апрель 2019г.

6) Апрель 2019г. в % к апрелю 2018г.

7) Январь-апрель 2019г.

8) Январь-апрель 2019г. в % к январю-апрелю 2018г.

9) Январь-апрель 2018г. в % к январю-апрелю 2017г.

10) Май 2018г. в % к маю 2017г.

^{*)} Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды апреля и января-апреля 2019г. и 2018г.

Источник:

http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

7.3 АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

7.3.1 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГОРОДА МОСКВА

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 12 615 882 чел. (2019), самый населённый из городов (плотность населения — 4926,14 чел./км² (2019)), полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения, крупнейший русскоязычный город в мире. Центр Московской городской агломерации.

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. Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Крупный центр машиностроения, в том числе энергомашиностроения, станко-, судостроения, приборостроения; чёрной и цветной металлургии (производство алюминиевых сплавов), химической,

лёгкой, полиграфической промышленности. Но в последние годы идет процесс переноса производств за пределы Москвы.

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

Москва — популярный туристический центр России. Московский Кремль, Красная площадь, Новодевичий монастырь и Церковь Вознесения в Коломенском входят в список 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 одним из хозяев Чемпионата мира по футболу 2018 года.

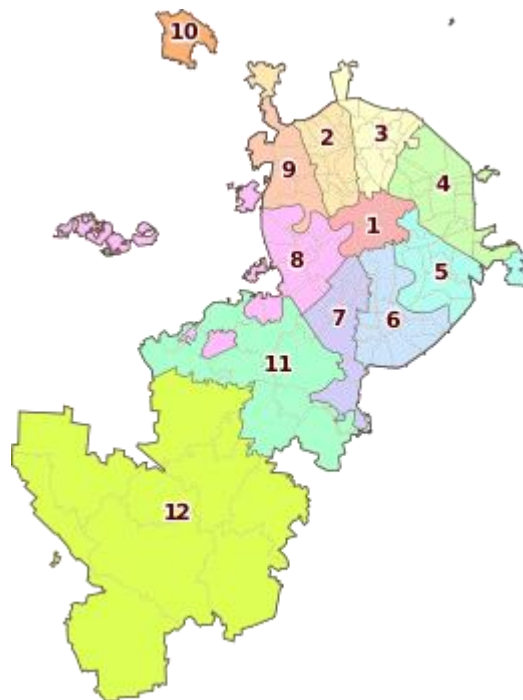
Территориальными единицами Москвы являются районы (125), поселения (21) и административные округа (12), имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

Москва разделена на 12 административных округов:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ.

Последние три полностью расположены за пределами МКАД.

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



стал

7.4 АНАЛИЗ РЫНКА Б/У ОБОРУДОВАНИЯ

Рынок б/у оборудования существует и успешно развивается в европейских странах, предоставляя возможность встать на ноги начинающим фирмам и развиваться и укрепляться удачно функционирующим.

Всегда существует риск невозможности реализации оборудования на вторичном рынке. Степень такого риска зависит от вида оборудования:

1. оборудование, не подлежащее демонтажу;
2. уникальное производственное оборудование;
3. специализированное оборудование.

К оборудованию, не подлежащему демонтажу, можно отнести оборудование бетономесительных заводов, мини-заводов сухих смесей и др. Демонтаж оборудования этих предприятий невозможен из-за особенностей его монтажа и эксплуатации.

К категории уникального производственного оборудования относится, например, оборудование для приготовления дисперсно-армированных асфальтобетонных смесей или стеклофибробетона, так как его комплектация, технические параметры и даже размеры соответствуют конкретному собственнику, и продукция, производимая на нем, предназначена для решения специализированных задач.

Демонтировать данное оборудование можно, но зачастую при этом оно теряет свою ценность.

Уникальное производственное оборудование относится ко второй группе риска и может быть частью производственной линии, которая была приобретена с учетом технических характеристик других элементов этой линии; оборудование было изготовлено под конкретный заказ, и на российском рынке просто не оказалось предприятий, заинтересованных в приобретении данного оборудования.

Специализированное оборудование относится к третьей группе риска, так как, как правило, оно дорогостоящее, но вероятность его реализации по приемлемой цене минимальна. В силу своей уникальности, специализированное оборудование, как правило, составляет в общей массе основных средств долю, не превышающую 5-7% от всех основных средств. Тогда как их доля в совокупной стоимости основных средств редко когда составляет меньше 70-80%. Сегмент потенциальных покупателей такого оборудования очень узок.

Потенциальные покупатели, имеющие потребность в специализированном оборудовании и необходимые средства для его приобретения, в основном, не рассматривают рынок б/у оборудования, поскольку предложение крайне ограничено и вероятность найти необходимое оборудование минимальна. Поэтому

большинство потенциальных покупателей приобретают новое специализированное оборудование и не тратят времени на поиск б/у предложений. Специализированное оборудование является товаром низколиквидным.

В настоящее время подержанное оборудование предлагается не только заводами–производителями, но и посредниками. Заводы поставляют чаще всего оборудование со складского хранения, обеспеченное гарантиями, сертификатами и т.д. Поставщики охотно принимают консервационное оборудование на свои склады и предлагают его своим клиентам наряду с новым. При этом большая часть поставщиков обеспечивает оборудование гарантиями и без предпродажной подготовки или хотя бы экспертизы оборудования на продажу не выставляет. Фирмы, предлагающие машины и агрегаты без гарантий и сертификатов, тем самым снимают с себя ответственность за то, что произойдет с ними после покупки. Рынок подержанного оборудования в России развивается. Это связано с экономической ситуацией в стране, когда отечественное машиностроение и станкостроение не в состоянии выпускать новое недорогое оборудование, а предприятия не могут позволить себе покупку нового оборудования. Жизненные реалии заставляют задуматься директоров заводов о том как, с одной стороны, удержаться от банкротства и хоть что-то производить и, с другой стороны, как составить конкуренцию себе подобным предприятиям, чтобы продать то, что произвели. В данной ситуации необходим тщательный анализ принадлежащего предприятию парка оборудования. Как правило, машинный парк таких предприятий – это оборудование, имеющее 20-30-летний срок службы. Многие из имеющегося оборудования либо не используется вовсе, либо требует дорогостоящего ремонта, и вместе с тем, для осуществления производственного процесса необходимо более усовершенствованное оборудование. Поэтому эти предприятия являются как потребителями так и поставщиками вторичного рынка. С одной стороны они реализуют ненужное им оборудование через вторичный рынок. С другой стороны, потребляют на этом же рынке подержанное, восстановленное и модернизированное оборудование, необходимое им в производстве.

Надо заметить, что между подержанным и восстановленным оборудованием имеются существенные различия. В первом случае – это оборудование либо временно находящееся в эксплуатации, но подлежащее продаже, либо бывшее в употреблении и находящееся на складе. Как правило, цена такого оборудования невелика и составляет половину от стоимости аналогичного нового оборудования. Если же оборудование было восстановлено, то есть капитально отремонтировано, то цена его несколько выше, так как были заменены отдельные узлы и детали.

Модернизация же предполагает внесение в подержанное оборудование такого рода усовершенствований, которые могли бы учесть требования к современному новому оборудованию. Это и замена приводов, истройка различных усовершенствованных узлов, датчиков и устройств, учитывающих всевозможные требования современного производства и экологии. Такого рода ремонт позволяет получить оборудование с улучшенными техническими и функциональными характеристиками и ведет к еще большему удорожанию подержанного оборудования. В данном случае цена восстановленного и модернизированного оборудования будет отличаться от цены подобного нового, примерно, на треть.

Потенциал вторичного рынка оборудования растет с каждым годом. Практически все прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, содержат списки оборудования, бывшего в употреблении. Интернет также облегчает поиск и покупку подержанного оборудования.

8 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел содержит описание основных терминов и понятий, применяемых в процессе проведения оценки. Приводится поэтапное описание процесса оценки. Описываются основные подходы к оценке и нормативная база, применяемая при проведении оценки.

8.1 ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Определение стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на рынок аналогичных объектов оценки в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости, обычно, используют три основных подхода:

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут

применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Методом оценки называется способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Использование трех основных подходов к оценке приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой метод или методы в указанных подходах наиболее соответствует целям оценки и типу оцениваемого объекта.

Согласование подходов и определение итоговой стоимости

Последний этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.

Различия в стоимостях объекта, полученные в разных методах, обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются:

- неравновесный характер спроса и предложения;
- неадекватная информированность сторон рыночных сделок;
- неэффективное управление имуществом;
- необоснованные инвестиционные решения;
- и т. д.

Окончательное заключение о рыночной стоимости основывается на анализе всей имеющейся рыночной информации.

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

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

9.1 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для определения стоимости объектов исследования были рассмотрены три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный

В **затратном подходе** стоимость части движимого имущества была определена методом индексации балансовой стоимости с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ» с последующей корректировкой стоимости на уровень износа и устареваний, присущие объектам оценки, с учетом их демонтажа.

Стоимость объектов оценки, для которых на первичном рынке оборудования имеется информация о цене аналогичных объектов, определяется аналого-параметрическим методом с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ» с последующей корректировкой стоимости на уровень износа и устареваний, присущие объектам оценки.

Сравнительный подход применяется для расчета стоимости имущества, для которого имеются аналоги на вторичном рынке. Стоимость объектов определяется на основании сравнения предложений на продажу схожих объектов-аналогов методом прямого сравнения продаж (оферт). В качестве аналогов сравнения выбираются объекты, которые по своему функциональному назначению и конструктивному исполнению наиболее близки к объектам оценки. После проведения корректировок, отражающих все имеющиеся различия между объектами оценки и объектами сравнения, определяется стоимость объектов оценки сравнительным подходом.

Результаты расчетов сравнительным подходом более надежны, когда имеется достаточное количество информации по сделкам (предложениям на продажу) объектов-аналогов. Также сравнительный подход применяется, когда оцениваемое имущество имеет значительный уровень износа, снято с производства, или его технические параметры имеют значительное моральное устаревание.

Стоимость объектов оценки, для которых расчет на основании балансовой стоимости некорректен и для которых на первичном рынке оборудования отсутствует информация о цене аналогичных объектов, определяется методом сравнения продаж с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ».

Для определения стоимости остальных объектов оценки сравнительный подход не применялся, так как на дату определения стоимости на вторичном рынке отсутствуют предложения по продаже объектов, аналогичных остальному оцениваемому движимому имуществу, в достаточном количестве для проведения расчета.

Расчет **потока доходов** от ведения основной деятельности применим к оценке имущества, главным образом, в случаях «системной оценки», то есть в составе имущественного комплекса. Только в этом случае возможно построение потока доходов и расходов с определением прибыли от эксплуатации имущественного комплекса. После этого денежный поток можно разделить пропорционально стоимости входящих в имущественный комплекс компонентов и определить их стоимость доходным подходом.

Доходный подход не применяется, так как на дату определения стоимости объекты оценки не использовались, и, следовательно, данные по их функционированию, позволяющие рассчитать поток доходов и расходов, и тем самым, определить стоимость имущества доходным подходом, отсутствуют.

После проведения расчетов несколькими подходами проводится согласование полученных стоимостей. Для выбора итоговой величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется метод средневзвешенного значения. В соответствии с этим методом результату, полученному по каждому из примененных подходов к оценке, присваивается весовой коэффициент (сумма коэффициентов равна 1 или 100%), а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты, с последующим суммированием полученных произведений. В результате проведения согласования определяется рыночная стоимость объектов оценки.

Так как при расчете рыночной стоимости объектов оценки использовался только затратный или сравнительный подход, согласование не требуется, а итоговая рыночная стоимость принимается равной стоимости, определенной в рамках применяемого подхода.

Промежуточные итоги в рамках Отчета об оценке, представляющие собой итоговые стоимости, полученные применяемыми для определения рыночной стоимости оцениваемого имущества подходами к оценке, не содержат налог на добавленную стоимость в размере 20%.

Рыночная стоимость имущества также не содержит НДС в размере 20%.

9.2 ЗАТРАТНЫЙ/СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

9.2.1 МЕТОДЫ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ПИК «СТОФ»

Методы индексации с помощью ценовых индексов. Среди этих методов наибольшее распространение получил метод долгосрочной индексации балансовой стоимости. В основе его лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату определения стоимости. Причем исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная на дату приобретения и постановки на учет, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость на дату последней переоценки.

Если балансовая стоимость неизвестна, то может быть использована также цена идентичного объекта по состоянию на какой-либо момент в прошлом.

В рамках этого метода используются индексы, имеющие групповой характер, т. е. показывающие динамику цен не отдельных моделей оборудования, а однородных группировок объектов. Цены на многие машины в таких группировках формируются не столько под влиянием рыночной конъюнктуры (спроса и предложения), сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических, трудовых.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановительной) на дату определения стоимости получают умножением балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости на корректирующий индекс:

$$S = S_n I_{кор}, \text{ где}$$

S_n – первоначальная (восстановительная) стоимость на момент приобретения (последней переоценки);

$I_{кор}$ – корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Корректирующий индекс определяется по формуле:

$$I_{кор} = I_{(м.г)оц} / I_{(м.г)ст}, \text{ где}$$

$I_{(м.г)оц}$ – базисный ценовой индекс на дату определения стоимости (м-месяц, г-год);

$I_{(м.г)ст}$ – базисный ценовой индекс на дату балансовой стоимости.

Базисный ценовой индекс на дату определения стоимости рассчитывается по формуле:

$$I_{(м.г)оц} = I_{(12.г-1)оц} + t_{(г)оц} n_{(г)оц}, \text{ где}$$

$I_{(12.г-1)оц}$ – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором проводится определение стоимости;

$t_{(г)оц}$ – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда проводится определение стоимости;

$n_{(г)оц}$ – номер месяца в дате определения стоимости.

Базисный ценовой индекс на дату записи индексируемой балансовой стоимости определяется по формуле:

$$I_{(м.г)ст} = I_{(12.г-1)ст} + t_{(г)ст} n_{(г)ст}, \text{ где}$$

$I_{(12.г-1)ст}$ – базисный ценовой индекс на 31 декабря предшествующего года по отношению к году, в котором зафиксирована балансовая стоимость;

$t_{(г)ст}$ – среднемесячный прирост базисного индекса в году, когда зафиксирована балансовая стоимость;

$n_{(г)ст}$ – номер месяца в дате записи балансовой стоимости.

В том случае если корректирующий индекс получен для иностранной страны-производителя, то полученное значение умножают на коэффициент K учитывающий изменение курса валют по отношению к рублю, значение коэффициента K рассчитывают по формуле:

$$K = K_0 / K_n, \text{ где}$$

K_0 – курс валюты страны-производителя по отношению к рублю на дату определения стоимости;

$K_{п}$ - курс валюты страны-производителя по отношению к рублю на дату балансовой стоимости.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа. В данную группу входят метод расчета по удельным затратным показателям и метод расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей.

К затратным относятся такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению себестоимости машины, а, следовательно, и стоимости ее воспроизводства. Среди наиболее характерных затратных показателей можно отметить массу конструкции машины, ее габаритный объем, суммарную мощность электродвигателей.

Полная стоимость воспроизводства объекта исследования в методе расчета по удельным затратным показателям рассчитывается по формуле:

$$S_{п} = S_{уд} X, \text{ где}$$

$S_{п}$ — полная стоимость воспроизводства объекта исследования;

$S_{уд}$ — удельный затратный показатель;

X — значение затратного показателя у объекта исследования.

Удельный затратный показатель характеризует величину стоимости, приходящуюся на единицу затратного показателя. Это не стоимость всей машины, а частное от деления цены на значение (номинал) главного технико-экономического ценообразующего показателя.

Основная задача данного метода – определение удельного показателя, приемлемого для определения стоимости данного объекта. Для этого сначала формируют выборку объектов, которых можно считать схожими с объектом исследования по конструкции, составу материалов и технологии их изготовления. На эти объекты должны быть известны цены. Нужно иметь в виду, что удельный затратный показатель в некоторой степени зависит от величины самого затратного показателя, поэтому в выборку необходимо включить объекты с затратным показателем, близким к объекту исследования.

Для всех объектов выборки рассчитывают удельный показатель и определяют его среднее значение по формуле:

$$\bar{S}_{уд} = \frac{\sum_{i=1}^n S_{уд,i}}{n}, \text{ где}$$

$S_{уд,i}$ – текущее значение удельного показателя у i -го объекта;

n — количество объектов в выборке (объем выборки).

Далее среднее значение удельного показателя проверяют на устойчивость с помощью среднего квадратического отклонения и коэффициента вариации.

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (S_{уд,i} - \bar{S}_{уд})^2}{n-1}}$$

Коэффициент вариации представляет собой отношение среднего квадратического отклонения к среднему значению показателя:

$$V = \frac{S}{\bar{S}_{уд}}$$

Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Метод расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей применяется для решения задач оценки, когда в качестве влияющих на стоимость факторов используются затратные показатели.

При этом могут быть использованы следующие функции регрессионной связи:

- линейная: $y = a_0 + a_1 x$,
- степенная: $y = a_0 x^{a_1}$,
- показательная: $y = a_0 a_1^x$,
- квадратическая: $y = a_0 + a_1 x + a_2 x^2$.

Для моделей затратного типа чаще всего выбирают линейную связь.

Среди нескольких возможных затратных показателей, таких, как масса конструкции, габаритный объем конструкции, мощность электродвигателей, балльный показатель конструктивно-технологической сложности и других, выбирают тот, для которого получаемая корреляционно-регрессионная модель обладает наибольшими значениями коэффициентов корреляции или детерминации. Эти же критерии и при выборе формы линии регрессии.

Параметры уравнения регрессии рассчитывают методом наименьших квадратов, суть которого состоит в том, чтобы сумма квадратов отклонений, рассчитанных по выбранному уравнению связи значений стоимости (цены) от фактических ее значений в выборке, должна быть минимальной.

Параметры линейного уравнения регрессии $y = a_0 + a_1 x$ определяются нахождением решения системы нормальных уравнений:

$$\begin{aligned} a_0 n + a_1 \sum x &= \sum y \\ a_0 \sum x + a_1 \sum x^2 &= \sum xy, \text{ где} \end{aligned}$$

n - число исходных фактических значений y и x в выборке;

a_0 и a_1 – искомые параметры уравнения регрессии;

$\sum x, \sum y, \sum x^2, \sum xy$ – суммы фактических значений показателей x, y, x^2, xy взятых из данной выборки соответственно.

Теснота связи между показателями y и x оценивается с помощью коэффициента корреляции, показывающего, какая часть общей колеблемости показателя y обусловлена изменчивостью влияющего показателя x . При линейной форме связи коэффициент корреляции можно рассчитать по формуле

$$R = \frac{n \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{[n \sum x^2 - (\sum x)^2][n \sum y^2 - (\sum y)^2]}}$$

По самой примерной оценке можно считать корреляционную связь установленной, если коэффициент корреляции по абсолютной величине не меньше 0,5.

9.2.2 РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА В ПИК «СТОФ»

Метод индексации с помощью ценовых индексов

Для определения стоимости методом индексации в ПИК «СтОФ» с помощью индексов подготовленных специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» необходимо ввести следующие данные для объектов исследования:

- инвентарный номер;
- наименование (с указанием основных 1-3-х параметров);
- код ОКОФ;
- дату балансовой стоимости;
- дату изготовления;
- балансовую стоимость.

Если индексация происходит с использованием иностранных индексов необходимо дополнительно ввести следующие данные:

- страну производства;
- курс валюты по отношению к рублю на дату определения стоимости;
- курс валюты по отношению к рублю на дату балансовой стоимости.

В случае последующего расчета износа, по каждому объекту необходимо выбрать одно из четырех значений в ячейке «примечание»:

- «на баланс новый»;
- «на баланс б/у»;
- «переоценен»;
- «кап. ремонт».

При этом если дата изготовления не указана, то ячейка «примечание» принимает значение «на баланс новый».

После ввода всех вышеназванных данных, по запросу ПИК «СтОФ» вводится дата определения стоимости. Дата изготовления указывает на момент изготовления объекта.

Под датой балансовой стоимости подразумевается дата записи балансовой стоимости.

Вид балансовой стоимости зависит от соотношения между датой изготовления и датой балансовой стоимости.

Если дата изготовления близка к дате балансовой стоимости или опережает ее на срок не более года, то это означает, что объект был приобретен новым и балансовая стоимость является первоначальной. В этом случае ячейка «примечание» принимает значение «на баланс новый».

Если дата балансовой стоимости отстоит от даты изготовления на период более одного года, то возможны следующие варианты:

- объект был приобретен новым, а на дату балансовой стоимости подвергался переоценке. Балансовая стоимость имеет смысл полной восстановительной стоимости, в ячейке «примечание» нужно указать «переоценен».
- объект был приобретен подержанным, дата балансовой стоимости является датой приобретения и постановки объекта на учет. Балансовая стоимость имеет смысл первоначальной стоимости на дату приобретения. Одновременно стоимость является остаточной, т.е. за вычетом износа на дату приобретения. В этом случае в ячейке «примечание» необходимо выбрать «на баланс б/у»;
- объект был приобретен новым или подержанным, а на дату балансовой стоимости был произведен капитальный ремонт. Балансовая стоимость имеет смысл балансовой стоимости объекта после капитального ремонта. В этом случае в ячейке «примечание» необходимо выбрать «кап. ремонт».

Иногда эксперт сталкивается с ситуацией, когда информации о балансовой стоимости либо нет, либо ее значение искажено вследствие каких-либо причин. В этом случае необходимо найти цену идентичного объекта. Для поиска идентичного объекта можно воспользоваться блоком «база данных», либо функцией автоматического подбора аналогов из базы данных.

Объекты блока «база данных» сопровождаются описанием параметров и их значений, приводятся производители, указывается код ОКОФ, наименование и цена объекта на определенную дату. При этом для всех объектов исследования существуют ссылки на источник информации.

Поиск нужного идентичного объекта или объекта-аналога в блоке «база данных» осуществляется по следующим критериям:

- код ОКОФ;
- название группы;
- название модели;
- описание;
- название производителя.

Автоматический подбор идентичных объектов или объектов-аналогов из базы данных осуществляется по следующим критериям:

- код ОКОФ;
- наименование модели.

Если информация по кодам ОКОФ отсутствует, то их можно получить в ПИК «СтОФ» с помощью системы поиска. Имеется возможность автоматического получения кодов ОКОФ по наименованию объекта при нажатии на кнопку «Интеллектуальный поиск ОКОФ». Интеллектуальный поиск может быть осуществлен с использованием, как стандартного встроенного словаря, так и с помощью пользовательского словаря, который можно редактировать для более точного поиска. В программе также реализована возможность перехода от шифра ЕНАО к кодам ОКОФ с помощью специальных переходных ключей.

После нахождения идентичного объекта в блоке «база данных» либо через функцию автоматического подбора аналогов из базы данных можно автоматически проставить в «окно работы с оценочным проектом» следующую информацию в соответствующие поля программы:

- Стоимость нового аналога;
- Аналог;
- Дата стоимости аналога;
- Источник информации.

После ввода всех данных индексация стоимости объекта выполняется нажатием кнопки «Рассчитать стоимость по коэффициентам Росстата», при этом в зависимости от значения поля «Основа расчета» индексация будет осуществляться либо от стоимости нового аналога, либо от балансовой стоимости. Подробное описание работы с программой смотрите в пункте меню «Помощь по программе».

Результат индексации отмечается в ячейках «Коэффициент пересчета» и «Полная восстановительная стоимость» на дату определения стоимости. При этом нужно иметь в виду, что, если объект был приобретен и поставлен на учет подержанным, то в ячейке «Полная восстановительная стоимость» указана частично полная стоимость с учетом износа, накопленного на дату приобретения и постановки на учет. Если объект подвергся модернизации, то в ячейке «Полная восстановительная стоимость» указана также частично полная стоимость с учетом неустранимого износа, имевшего место сразу после модернизации. В остальных случаях значение ячейки «Полная восстановительная стоимость» имеет смысл показать последовательность вычисления стоимости с учетом износа и может быть интерпретировано как стоимость без учета износа на дату определения стоимости.

Ценовые индексы, применяемые в ПИК «СтОФ»

Расчет стоимости методом индексации в ПИК «СтОФ» осуществляется с помощью коэффициента пересчета полученного линейной интерполяцией между фактическими и прогнозными индексами. В качестве фактических индексов используются индексы, подготовленные специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата», либо иностранные индексы, публикуемые официальными органами статистики. Публикация фактических индексов в разных странах происходит через разные промежутки времени. Ниже в таблице представлена периодичность публикации индексов применяемых в ПИК «СтОФ» в зависимости от страны-производителя.

Таблица 12 Периодичность публикации прогнозных и фактических индексов

№ п/п	Страна-производитель	Периодичность публикации
1	Россия	Ежеквартально
2	Европейские государства	Ежемесячно
3	США	Ежемесячно
4	Япония	Ежемесячно
5	Китай	Ежегодно

Так как официальные ценовые фактические индексы получают при обработке прошлой статистической информации, то возникает отставание последней даты, на которую известны индексы, и предстоящей даты определения стоимости. В силу этого обстоятельства в программе применены прогнозные индексы, рассчитанные в соответствии с положениями общей теории статистики, по методике, разработанной специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата».

Прогнозные индексы по России определяются как среднее геометрическое четырех предшествующих квартальных индексов. Прогнозные индексы по странам-производителям с ежемесячной публикацией фактических индексов, рассчитываются по данным динамического ряда как среднее геометрическое двенадцати предшествующих месячных индексов:

$$\bar{h} = \left(\left(\prod_{i=1}^{12} h_i \right)^{1/12} \right)^{\Delta T} \quad , \text{ где}$$

h_i – номер фактического месячного индекса предшествующий прогнозному;

ΔT – интервал прогнозирования.

Прогнозные индексы по Китаю получают по формуле описанной выше, при этом для подсчета месячных индексов используют линейную интерполяцию годовых.

Интервал прогнозирования зависит от последнего месяца, по которому присутствует фактические индексы страны-производства. Для таких стран как Россия, Европейские государства и США интервал равен 3 месяцам, для Японии 4 месяцам. Прогнозные индексы для Китая публикуются ежегодно, в связи с чем интервал прогнозирования для индексов этой страны зависит от версии обновления ПИК «СтОФ», наиболее продолжительный равен одному году.

Добавление как прогнозных так и фактических индексов в программу осуществляется ежеквартально. Наиболее поздняя дата, на которую в программе ПИК «СтОФ» имеются индексы, зависит от срока последнего обновления ПИК «СтОФ».

Индексы разных стран-производителей публикуются по различным группировкам основных фондов, что значительно усложняет их применение в оценочной деятельности. Для унификации групп индексов с целью дальнейшего использования в оценке, специалистами Росстата был разработан переходной ключ к группировкам Общероссийского Классификатора Основных Фондов (далее ОКОФ). Деление по классификатору ОКОФ применено по причине повсеместного и обязательного использования кодов ОКОФ в системе учета основных фондов, так как по этим кодам выбирается амортизационная группа для каждого объекта основных фондов. Кроме того, единство кода ОКОФ у рассматриваемой группы объектов исследования, является основанием считать эти объекты классификационными аналогами, такое основание дает право эксперту использовать аналог в сравнительном подходе.

Так как ведение индексов по всем группировкам ОКОФ очень трудоемкое и дорогостоящее занятие, то специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» группировки ОКОФ были объединены в более крупные группировки, по которым рассчитываются индексы, используемые в ПИК «СтОФ». В зависимости от страны-производителя информация о количестве используемых группировок индексов, а также вид имущества, по которым они ведутся, представлена в таблице ниже.

Таблица 13 Данные о группах, по которым рассчитываются индексы для ПИК «СтОФ»

Страна-производитель	Количество группировок, по которым рассчитываются индексы	Вид имущества
Россия	более 200	Недвижимое материальное имущество; Машины и оборудование; Инвентарь производственный и хозяйственный; Транспортные средства.
Европейские государства	более 40	Машины и оборудование; Инвентарь производственный и хозяйственный; Транспортные средства.
США	более 40	
Япония	9	
Китай	1	

Возможности подготовки исходных данных для построения статистических зависимостей затратного типа

Возможность подготовки исходных данных для построения статистических зависимостей затратного типа в рамках расчета стоимости воспроизводства в ПИК «СтОФ» возможна с помощью блока базы данных программы.

Для создания такой модели необходима выборка объектов схожих по своим затратным показателям. Поиск объектов для выборки можно осуществить с помощью блока база данных, для этого в блоке существуют следующие критерии поиска:

- название модели;
- описание;
- название производителя.

Срок жизни такой модели может быть оценен примерно в 6 месяцев, если ориентироваться на достоверность оценки, определяемой «Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности», поэтому цены на объекты, входящие в состав выборки, должны быть актуальны. Для актуализации цен подобранных аналогов для каждого объекта базы данных приведены ссылки на интернет-сайты, содержащие актуальную ценовую информацию.

Таким образом, можно создать выборку с актуальными ценовыми данными для составления математической модели при применении метода расчета с помощью затратных корреляционно-регрессионных моделей.

9.2.3 РЕАЛИЗАЦИЯ ЭТАПОВ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА В ПИК «СТОФ»

Сбор и регистрация текущей рыночной информации об объектах, которые могут быть признаны аналогами по отношению к оцениваемому объекту. Для подбора аналогов и нахождения ценовой информации в ПИК «СтОФ» можно воспользоваться функцией автоматического подбора аналогов из базы данных в основном окне проекта либо использовать блок база данных. Для каждого объекта в базе данных присутствует цена, дата фиксирования цены, денежная единица, в которой выражена цена, также представлена информация, о параметрах объектов.

Подбор аналогов в блоке база данных, можно осуществить с помощью системы поиска по базе данных, при этом применяются следующие критерии поиска:

- код ОКОФ;
- название группы;
- название модели;
- описание;
- название производителя.

Подбор аналогов с помощью функции автоматического подбора аналогов из базы данных осуществляется по следующим критериям:

- код ОКОФ;
- наименование модели.

Выбор метода оценки и расчет стоимости оцениваемого объекта. Для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода в ПИК «СтОФ» имеется возможность корректировки цены объекта-аналога по фактору времени (индексация). Индексация объекта на нужную дату в ПИК «СтОФ» осуществляется автоматически при нажатии на кнопку «Рассчитать стоимость по коэффициентам Росстата», при этом в поле «Основа расчета» необходимо выбрать «стоимость аналога». Подробнее об индексах сказано в разделе «Ценовые индексы, применяемые в ПИК «СтОФ». После ввода всех исходных данных и расчете износа, корректировка на год изготовления осуществляется автоматически с помощью нажатия на кнопку «Расчет стоимости с учетом износа».

9.2.4 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ РАБОТ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость – показатель неоднозначный и многоаспектный, на нее влияет множество факторов. Поэтому при формировании технического задания необходимо выяснить ограничительные условия, уточняющие содержание определяемой стоимости. Они должны быть четко определены, так как от их значения зависит итоговый результат оценки.

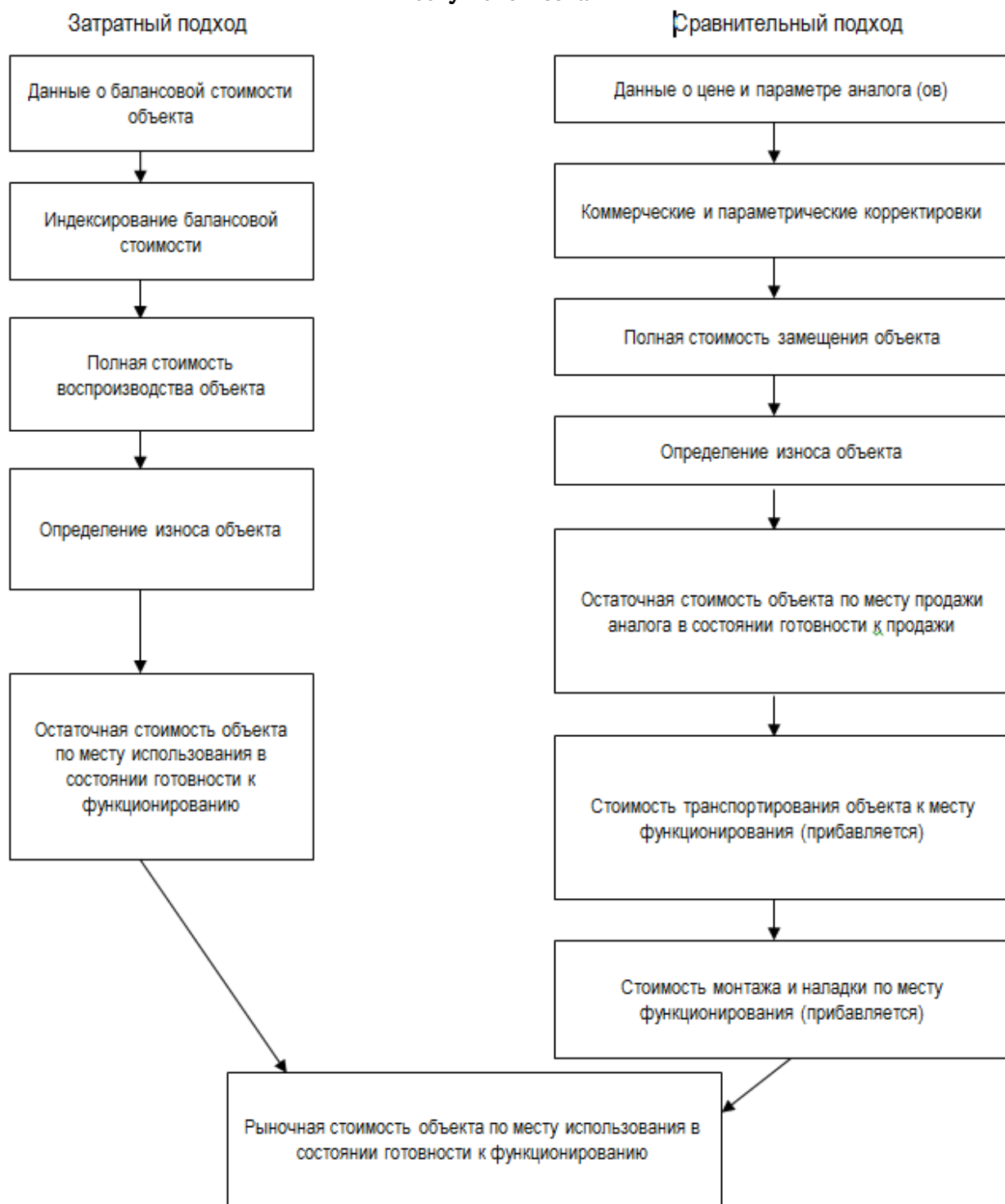
Ниже перечислены основные ограничительные условия:

- дата определения стоимости - конкретный момент времени, по состоянию на которое определяется стоимость;
- местоположение объекта;
- учет износа;
- состояние целевой готовности объекта исследования к выполнению определенных функций;
- наличие НДС в стоимости.

Отмеченные ограничительные условия необходимо учитывать на протяжении всего цикла оценки в определенной последовательности.

Последовательность работ, реализация которых возможна в ПИК «СтОФ», когда надо определить стоимость объекта по месту его использования, представлена далее на рисунке. При этом если и имеется в виду продажа, то она распространится не на этот объект в отдельности, а на весь имущественный комплекс, куда исследуемое оборудование входит как составная часть. Другими словами, нужно определить «стоимость в пользовании».

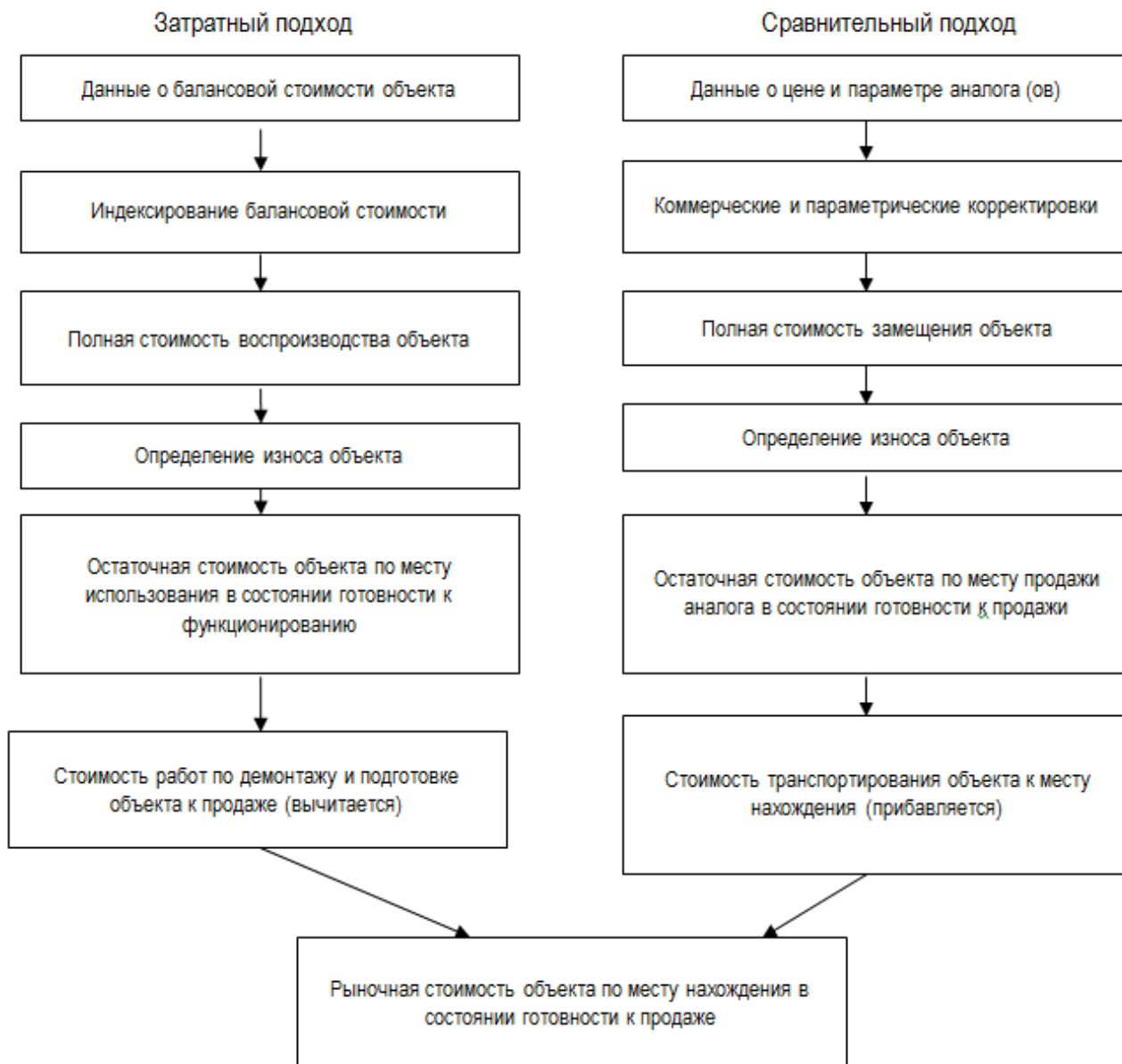
Рис. 1 Последовательность работ при определении рыночной стоимости объекта исследования по месту использования



Исходное состояние готовности объекта может быть разным:

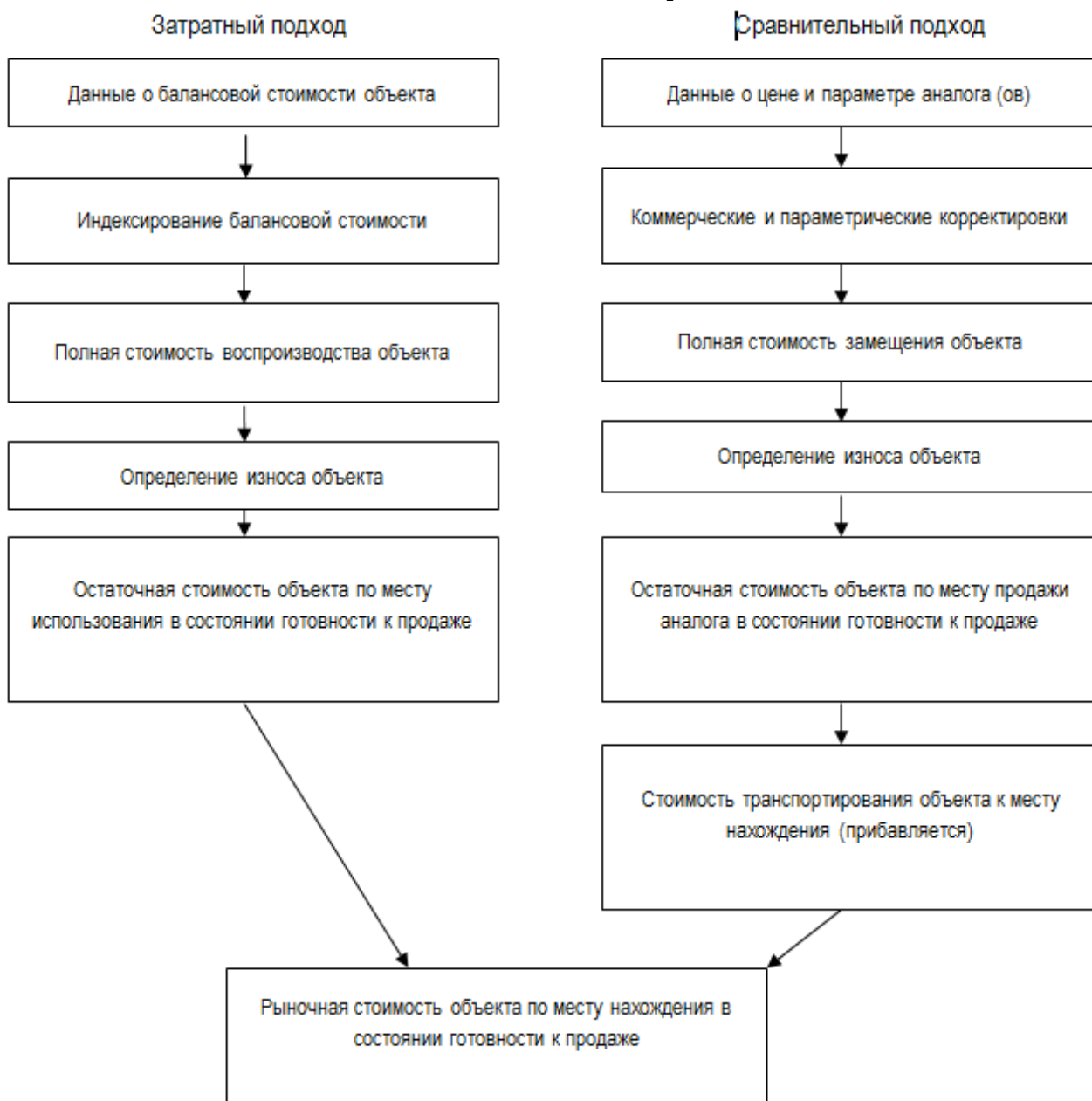
1) объект находится в состоянии готовности к функционированию; при этом придется учесть стоимость работ по демонтажу и подготовке к продаже - очистке, смазке, частичной разборке, упаковке. Последовательность работ при определении стоимости на продажу такого объекта представлена далее на рисунке;

Рис. 2 Последовательность работ при определении стоимости на продажу объекта, готового в исходном состоянии к функционированию



2) объект находится (или будет находиться на момент определения стоимости) в состоянии готовности к продаже, так как ненужное оборудование на предприятии либо уже демонтировано и подготовлено к продаже, либо было когда-то приобретено, не использовалось и до настоящего времени храниться в упакованном виде. Последовательность работ при определении стоимости на продажу такого объекта представлена далее на рисунке.

Рис. 3 Последовательность работ при определении стоимости на продажу объекта, готового в исходном состоянии к продаже



9.2.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В ПИК «СТОФ»

По умолчанию рыночная стоимость рассчитывается исходя из значения в ячейке «Полная восстановительная стоимость» объекта, определенной тем или иным методом, и коэффициента его совокупного износа. При необходимости пользователь может выбрать вариант расчета рыночной стоимости с учетом сопутствующих затрат. В зависимости от выбранного варианта будут учитываться значения в ячейках «Затраты на монтаж (в %)», «Транспортные расходы (в %)», «Всего сопутствующих затрат (в %)», «Коэффициент демонтажа». Проставляется рыночная стоимость в ячейку «Стоимость с учетом износа».

В зависимости от значения полей «Примечание» и «Основа расчета», расчет стоимости с учетом износа происходит по формулам, приведенным в таблице ниже. Расчет полной восстановительной стоимости для всех вариантов поля примечание производится от даты балансовой стоимости. Расчет износа для вариантов столбца примечание «на баланс б/у» и «переоценен» происходит от даты изготовления, для остальных вариантов («на баланс новый», «кап. ремонт») - от даты балансовой стоимости.

Таблица 14 Таблица расчета стоимости с учетом износа в случае значение поля «Основа расчета» - «Балансовая стоимость»

Значение поля «Примечание»	Производимый программой расчет
На баланс новый	$S = S_{п} \cdot (1 - K_{из})$ где $S_{п}$ - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)\», выраженное в десятичных долях.
На баланс б/у	$S = \frac{S_{п}}{1 - K_{из.пр}} \cdot (1 - K_{из})$ где $S_{п}$ - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из.пр}$ - коэффициент износа объекта исследования на дату балансовой стоимости, рассчитанный от даты изготовления; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)\», выраженное в десятичных долях.
Переоценен	$S = S_{п} \cdot (1 - K_{из})$ где $S_{п}$ - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)\», выраженное в десятичных долях.
Кап. ремонт	$S = \frac{S_{п}}{1 - K_{из.кап.р.}} \cdot (1 - K_{из})$ где $S_{п}$ - значение стоимости в ячейке «Полная восстановительная стоимость»; $K_{из}$ - значение в поле «Износ (в %)\», выраженное в десятичных долях; $K_{из.кап.р.}$ - коэффициент неустранимого после капитального ремонта объекта исследования на дату проведения капитального ремонта (в среднем может быть принят около 0,1, т.е. 10%).

В случае, если значение поля «Основа расчета» - «Стоимость аналога», то расчет износа для варианта примечания «Кап. ремонт» происходит от даты балансовой стоимости, а для остальных вариантов от даты изготовления. Стоимость с учетом износа для значения «Кап. ремонт» рассчитывается аналогично варианту с основой расчета «Балансовая стоимость», для всех остальных вариантов значения поля примечание расчет происходит по формуле в далее таблице для значения примечания «На баланс новый». Для учета ограничительных условий по местоположению и состоянию готовности объекта к выполнению определенных функций, в ПИК «СтОФ» возможно задать один из 5 вариантов учета сопутствующих затрат.

Таблица 15 Таблица учета сопутствующих затрат в стоимости с учетом износа

Вариант расчета	Производимый программой расчет
Прибавлять транспортные затраты в случае основы расчета от аналога	$S_{т.з.} = S + S_{п} \cdot K_{т.з.}$ где $K_{т.з.}$ - значение в ячейке «Транспортные затраты (в %)\» выраженное в долях.
Прибавлять все сопутствующие затраты в случае основы расчета от аналога	$S_{с.з.} = S + S_{п} \cdot (K_{с.з.} - 1)$ где $K_{с.з.}$ - значение в поле «Всего сопутствующих затрат (в %)\» выраженное в долях.
Прибавлять все сопутствующие затраты за исключением транспортных расходов в случае основы расчета от аналога	$S_{с.з.-т.з.} = S + S_{п} \cdot K_{с.з.} - K_{т.з.}$
Вычитать затраты на демонтаж в случае основы расчета от балансовой стоимости	$S = \frac{S_{п} \cdot [(1 - K_{из}) - K_{д.з.} \cdot K_{м.з.}]}{1 + K_{м.з.}}$ где $K_{д.з.}$ - значение в поле «Коэффициент демонтажа»; $K_{м.з.}$ - значение в поле «Затраты на монтаж (в %)\» выраженное в долях.
Не учитывать сопутствующие затраты	Сопутствующие затраты в стоимости с учетом износа не учитываются.

После выбора необходимого варианта расчета указанные затраты будут учтены в стоимости с учетом износа.

Данные для расчетов сопутствующих затрат, выбраны из таблицы 9.1 (Учет полного круга затрат при определении стоимости оборудования в составе основных фондов) сборника "КО-ИНВЕСТ". №107 за I кв 2019г.

9.2.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ФОНДОВ В ПИК «СТОФ»

Метод хронологического возраста при определении износа машин, оборудования и транспортных средств в ПИК «СтОФ»

Одна из сфер применения ПИК «СтОФ» - это массовая оценка, при массовой оценке определяют главным образом физический износ, поскольку для большинства машин, оборудования и транспортных средств он выступает преобладающим. Принято считать, что уточнения на размер морального (функционального) и внешнего (экономического) устаревания незначительны и принципиально не влияют на итоговый результат оценки. Поэтому для целей массовой оценки в ПИК «СтОФ» реализован метод хронологического возраста.

Метод хронологического возраста позволяет рассчитать физический износ, он исходит из того, что главный фактор износа – продолжительность жизни машины в сопоставлении с нормативным сроком службы. При этом допускается, что эксплуатация машины осуществлялась, и будет осуществляться далее в таком же режиме, который был предусмотрен при назначении нормативного срока службы.

Коэффициент физического износа рассчитывается следующим образом:

$$K_{\text{физ}} = T_{\text{хр}} / T_{\text{сл}}, \text{ где}$$

$T_{\text{хр}}$ – хронологический возраст оборудования;

$T_{\text{сл}}$ – нормативный срок службы для данного вида оборудования.

В настоящее время сроки службы никем не нормируются, поэтому вместо нормативного срока службы берут либо срок начисления амортизации, либо среднестатистический срок, получаемый по результатам статистического анализа рыночных данных.

Одним из методов расчета износа в ПИК «СтОФ» является **метод ЕНАО линейно**, где в качестве срока службы применяются сроки, рассчитанные по единым нормам амортизационных отчислений.

Так как начисление амортизации отражает процесс возврата капитала и в малой степени связан со сроком службы, то были исследованы другие подходы к определению срока службы.

Для корректного расчета износа экспертами-оценщиками совместно со специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» на основании специальных статистических исследований были определены поправки к нормативным срокам начисления амортизации основных фондов и таким образом получены средние реальные сроки службы оборудования.

При определении средних реальных сроков службы, были учтены поправки, связанные с реально создавшимся положением, когда в течение весьма длительного прошедшего периода (особенно – в 90-е годы) введение новых машин, оборудования и транспортных средств постоянно снижалось; уменьшались и темпы обновления, что привело к соответствующему превышению среднего срока службы действующего парка над сроками начисления амортизации.

Наличие такого превышения признано и учтено в методических документах Госкомстата России (Инструкция по заполнению формы №11, утвержденная постановлением Госкомстата России от 07.02.2001г. №13, п.2.21, табл.1), где для определения расчетного фактического среднего срока службы предлагается применять к срокам амортизации машин оборудования и транспортных средств, повышающие коэффициенты пересчета в размере от 1,3 до 2,0.

Метод ЕНАО ГКС - это метод хронологического возраста, в котором в качестве нормативных сроков службы $T_{\text{сл}}$ применены упомянутые средние реальные сроки службы.

Метод определения среднестатистического износа машин, оборудования и транспортных средств на основе рыночных данных в ПИК «СтОФ»

В основе данной группы методов лежит предположение о существовании корреляционной связи между рыночной стоимостью объекта и хронологическим возрастом. Теоретические основы методов базируются на статистическом анализе цен объектов, выставяемых на продажу. В ценах вторичного рынка учтен совокупный износ, не дифференцируя износ на отдельные виды. Поэтому износ, рассчитываемый на основе анализа статистических данных, представляет собой совокупный износ объектов.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмент рынка, к которому относится объект, собирают информацию о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, при этом поддержанные объекты продаются в нормальном работоспособном состоянии. Из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и аналогичных объектов, бывших в употреблении.

В ПИК «СтОФ» реализуются восемь методов определения среднестатистического износа: метод ГКС и метод экспоненты, метод вероятностных моделей, метод логистических кривых, метод пользовательских кривых, метод РФЦСЭ, метод Р-03112194-0376-98, метод РД 37.009.015-98.

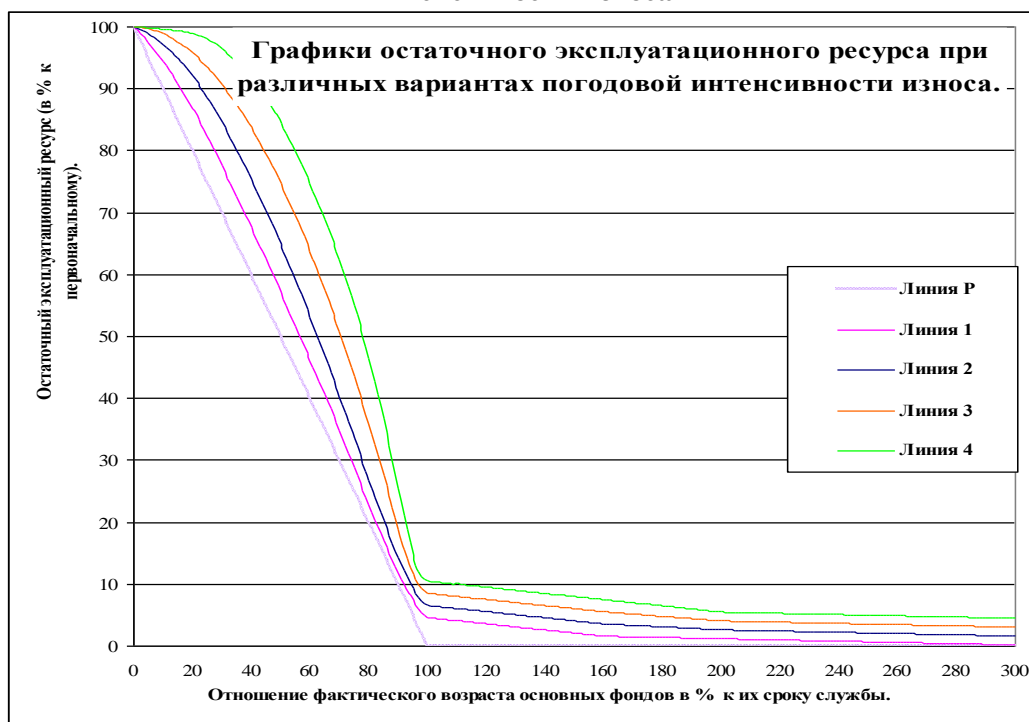
Метод ГКС – это метод расчета износа на основе рыночных данных. Для разработки метода ГКС в ПИК «СтОФ» специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» проведена работа по делению основных фондов более чем на двести группировок.

Далее на основании переписи оборудования специалистами ГУП «НИИ Статистики Росстата» была составлена выборка для построения среднестатистических кривых износа.

При разработке среднестатистических кривых износа были исследованы соответствующие материалы в экономической и технической литературе, а также нормативные документы (например, о составе работ и результатах планово-предупредительных ремонтов), которые привели к выводу, что активный износ основных фондов происходит по подавляющему числу объектов во второй части их срока службы. Это значит, что линии остаточной стоимости должны иметь выпуклый профиль и располагаться выше прямой линии Р. Такая постановка вопроса корреспондирует с позицией Госкомстата России, постановлением которого еще от 21.07.98г. №73 утверждена форма отчета №11, где в разделе 3 «Амортизация и затраты на капитальный ремонт основных фондов» впервые в статистической практике введен показатель «сумма аналитического износа», величина которого призвана отразить среднее снижение потребительских характеристик основных фондов по мере их эксплуатации.

На основании экспертных данных, учитывая все вышесказанное, были построены четыре кривые зависимости коэффициента (процента) остаточной стоимости от отношения хронологического возраста объекта основных фондов к их среднестатистическому сроку службы, приведенные на графике ниже. В целом же по каждой из более 200 группировок применяется одна из четырех кривых среднестатистического износа, показанных на графике.

Рис. 4 Кривые остаточного эксплуатационного ресурса при различных вариантах погодовой интенсивности износа



В качестве среднестатистического срока службы оборудования в программе есть возможность применять средние реальные сроки службы, либо нормативные (по группам амортизации, по ЕНАО) сроки службы, либо сроки, взятые из технической документации.

Метод экспоненты - это метод расчета износа на основе рыночных данных по экспоненциальной зависимости между износом и хронологическим возрастом.

Статистическая обработка динамики обесценивания машин, оборудования и транспортных средств, относящихся к разным сегментам рынка, отличающихся областью применения, функциональным назначением, конструктивным и техническим исполнением (сухогрузные теплоходы, печатные машины, термопластавтоматы, автомобили, кривошипные прессы, комбайны, автобусы, компьютеры), позволило построить обобщенную формулу для расчета совокупного износа в зависимости от хронологического возраста. Она имеет вид:

$$K_{из} = 1 - e^{-1,6(T_{xp}/T_{cl})}, \text{ где}$$

$K_{из}$ – коэффициент износа;

T_{xp} – хронологический возраст объекта;

T_{cl} – срок службы оборудования данной группы.

В качестве срока службы оборудования T_{cl} в методе по умолчанию применяются упомянутые выше средние реальные сроки службы.

Метод вероятностных моделей - это метод расчета износа машин, оборудования и транспортных средств на основе логнормального распределения, которое вместе с распределением Вейбулла и кривыми выживаемости, получившими название кривые Айова, позволяет описать процесс выбытия объектов из эксплуатации по мере достижения ими предельного состояния.

Износ определяется в два этапа, сначала считается средний остаточный срок службы по формуле:

$$T = 1,5(e^{-1,3v}), \text{ где}$$

v - отношение хронологического возраста к сроку службы.

На втором этапе рассчитывается износ по формуле:

$$K_{из} = T_{xp} / (T_{xp} + T_{cl} \times T), \text{ где}$$

T_{xp} – хронологический возраст объекта;

T_{cl} – срок службы оборудования.

В качестве срока службы оборудования T_{cl} в методе по умолчанию применяется средняя из диапазона срока полезного использования для группы амортизации объекта исследования.

Метод логистических кривых - это метод расчета износа на основе рыночных данных по логистической зависимости между износом и хронологическим возрастом.

На основе статистической обработки динамики обесценения машин, оборудования для таких подклассов ОКОФ, как металлорежущие станки, кузнечно-прессовые машины и станки, деревообрабатывающие станки, дорожно-строительные машины, автомобили легковые малого класса, относящихся к разным амортизационным группам были определены среднестатистические сроки службы, указанные далее в таблице, и построена обобщенная кривая зависимости приведенного коэффициента износа от отношения хронологического возраста объекта основных фондов к их среднестатистическому сроку службы, показанная далее на рисунке.

Рис. 5 Кривая зависимости приведенного коэффициента износа от отношения хронологического возраста объекта основных фондов к их среднестатистическому сроку службы

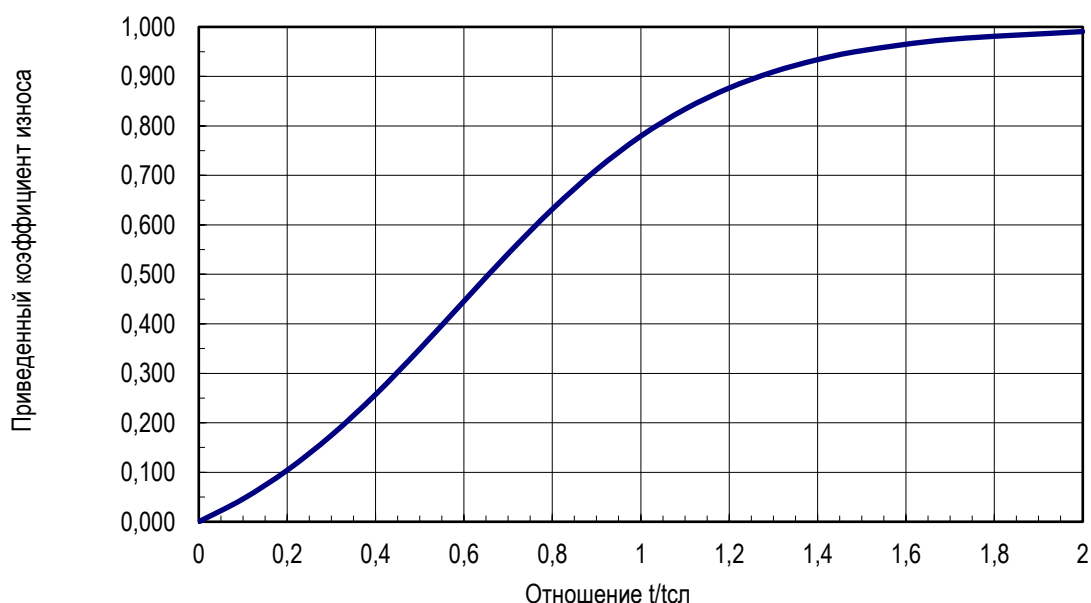


Таблица 16 Среднестатистический срок службы для амортизационных групп

Амортиз. группа	3	4	5	6	7
Срок службы, годы	12	15	17	20	23

Таким образом, среднестатистический износ методом логистических кривых рассчитывается по следующей обобщенной формуле.

$$K_{из} = (A - K_{вт})K_{пр} + K_{вт}, \text{ где}$$

A – коэффициент предельного износа. В первом приближении принимаем для всех видов машин $A = 0,96$, в дальнейшем этот показатель может быть уточнен;

$K_{вт}$ – коэффициент износа вторичности. В первом приближении принимаем для всех видов машин $K_{вт} = 0,1$, в дальнейшем этот показатель может быть уточнен;

$K_{пр}$ – приведенный коэффициент износа, рассчитанный на основании зависимости представленной на рисунке и применения линейной экстраполяции между точками оси абсцисс, указанными в таблице ниже.

Таблица 17 Расчет приведенного коэффициента износа

t/t_{cl}	$K_{пр}$
0	0,000
0,1	0,046
0,2	0,104
0,3	0,175

t/тсд	Кгр
0,4	0,257
0,5	0,349
0,6	0,446
0,7	0,542
0,8	0,632
0,9	0,712
1	0,779
1,1	0,834
1,2	0,877
1,3	0,909
1,4	0,934
1,5	0,952
1,7	0,975
2	0,991

Метод доступен для машин, оборудования и транспортных средств, принадлежащих с третьей по седьмую группам амортизации. В настоящее время ведутся исследования по использованию логистической функции для моделирования обобщенной кривой износа подклассов ОКОФ, относящихся к неисследованным группам амортизации.

Метод пользовательских кривых - это метод расчета износа на основе кривых, загруженных пользователем в программу. Кривые вносятся в программу посредством таблицы, которая содержит износ объекта исследования в зависимости от хронологического возраста и срока службы. Износ определяется на основе данных таблицы с применением метода линейной интерполяции.

Метод экспертизы технического состояния, пользователю в ячейке Износ (в %) будет предложено выбрать один из 6 вариантов технического состояния оцениваемого объекта, описанных в таблице ниже. Если выбран один из предложенных вариантов технического состояния, коэффициент износа автоматически будет проставлен в поле Износ (в %) используя данные таблицы ниже, при этом в окне задания параметров расчета износа напротив метода экспертизы технического состояния можно выбрать:

- **Верхнюю** границу диапазона технического состоянию; коэффициента износа, соответствующего выбранному пользователем техническому состоянию;
- **Среднюю** границу диапазона коэффициента износа, соответствующего выбранному пользователем техническому состоянию;
- **Нижнюю** границу диапазона коэффициента износа, соответствующего выбранному пользователем техническому состоянию.

Оценка состояния	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся в отличном состоянии.	До 5
Очень хорошее	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии.	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов.	81-90

Метод срока службы при определении износа недвижимости в ПИК «СтОФ»

Метод срока службы базируется на требовании инвестора о 100% амортизации здания в течение срока его экономической службы, так как это обеспечивает полный возврат инвестированного капитала. В данном методе действительный возраст и срок экономической службы здания являются основными понятиями, которые использует эксперт. Процент общего износа определяется как отношение действительного возраста объекта к сроку его экономической службы. Сумма износа рассчитывается последующим умножением этого коэффициента износа на величину полной восстановительной стоимости.

Метод срока службы требует от эксперта последовательного прохождения следующих этапов:

- на первом этапе определяют срок экономической службы по сходным зданиям, функционирующим на данном рынке.

- на втором этапе рассчитывают действительный возраст исследуемого здания, который может равняться фактическому возрасту, если у здания типичный уровень обслуживания.
- на третьем этапе рассчитывают соотношение действительного (фактического) возраста и общего срока экономической службы, являющегося предельной нормой износа строений.

Для определения износа недвижимости методом срока службы в программе применяется **метод ЕНАО линейно** и **метод пользовательских кривых**. Методы основаны на предположении о типичном уровне обслуживания всех объектов исследования, и как следствие совпадении действительного и хронологического возраста недвижимости. В качестве сроков службы в методах используются сроки схожих объектов взятых из классификатора ЕНАО, а также средние нормативные сроки службы (СНСС) основных фондов утвержденных ЦСУ СССР, Министерство финансов, Госстроем и Госпланом. Подробное описание работы с программой смотрите в пункте меню «Помощь по программе».

Метод пользовательских кривых позволяет учесть нелинейный характер износа во времени. Расчет износа в методе осуществляется с помощью линейной интерполяции на основе таблицы соответствия хронологического возраста и срока службы определенному значению износа, загруженной пользователем в программу.

Алгоритм определения износа объекта исследования в ПИК «СтОФ»

Алгоритм определения износа показывает последовательность операций и привлекаемую информацию по ходу расчета коэффициента совокупного износа.

Алгоритм допускает использование двух описанных выше методов.

Рис. 6 Схема алгоритма определения среднестатистического износа средствами ПИК «СтОФ»

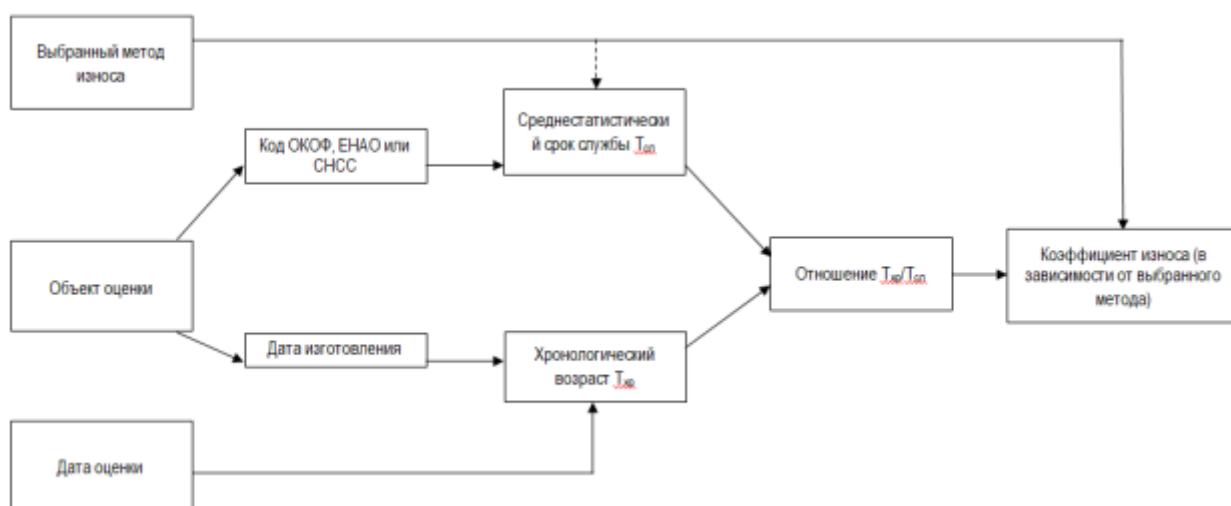


Таблица 18 Определение стоимости имущества методом индексации стоимости нового аналога в рамках затратного подхода в ПИК «СтОФ»

№ п/п	Инв.№	Наименование	ОКОФ (ОК 013-94)	ОКОФ2 (ОК 013-2014)	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Дата принятия на балансовый учет	Год изготовления	Примечание	Метод износа	Срок службы
1	00003812	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	542 696,63	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
2	00003813	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	542 696,63	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
3	00003814	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,94	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
4	00003815	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,94	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
5	00003816	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,94	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
6	00003817	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,94	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
7	00003818	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,94	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
8	00003819	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,94	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
9	00003821	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,93	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
10	00003822	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,94	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
11	00003823	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,93	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
12	00003824	Стеллаж складской металлический размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	163612336	330.28.99.3 9.190	180 127,93	01.03.2017	2017	на баланс новый	Экспонентный метод	11
		ИТОГО:			7 330 732,61					

Продолжение таблицы

№ п/п	Наименование	Стоимость нового аналога, руб.	Дата стоимости аналога, руб.	Источник информации
1	Стеллаж металлический 3000x1845x655 (4 уровня) Нагрузка на полку: 350кг	11 540	24.09.2019	https://stellazhi-dlya-doma.ru/calculator/
2	Стеллаж металлический 3000x1540x655 (4 уровня) Нагрузка на полку: 350кг	9 480	06.09.2019	https://stellazhi-dlya-doma.ru/calculator/
3	Стеллаж металлический 2500x1540x500 (4 уровня) Нагрузка на полку: 350кг	8 360	06.09.2019	https://stellazhi-dlya-doma.ru/calculator/
4	Стеллаж металлический 3000x1845x500 (4 уровня) Нагрузка на полку: 350кг	10 640	06.09.2019	https://stellazhi-dlya-doma.ru/calculator/
5	Стеллаж металлический ОПТИМА, 3000x2500x785 мм. Полки: 4 шт. без настила Нагрузка на полку: 850кг	12 717	06.09.2019	https://techvan.ru/catalog/metallicheskie_stellazhi/stellazhi_dlya_sklada/stellazhi_optima/16167/
6	Стеллаж металлический ОПТИМА, 3500x2500x785 мм. Полки: 4 шт. без настила Нагрузка на полку: 850кг	13 528	06.09.2019	https://techvan.ru/catalog/metallicheskie_stellazhi/stellazhi_dlya_sklada/stellazhi_optima/16231/

Расчет с применением множественного линейного регрессионного анализа

Линейный регрессионный анализ заключается в подборе графика для набора наблюдений с помощью метода наименьших квадратов. Регрессия используется для анализа воздействия на отдельную зависимую переменную значений одной или более независимых переменных. Например, на рыночную стоимость имущества влияет множество факторов, таких как: год изготовления, габаритные размеры (длина, ширина, высота), количество полок, нагрузка на полку и т.д. Регрессия пропорционально распределяет меру качества по этим факторам на основе данных об известных аналогах продаж объекта. Результаты регрессии использованы для предсказания рыночной стоимости объекта.

Уравнение множественной линейной регрессии имеет вид:

$$Y = A_1X_1 + A_2X_2 + B,$$

где B – свободный член уравнения, A_i – коэффициенты регрессии, изменяющие среднее отношение отклонения результативного признака от его средней величины к отклонению факторного признака от его средней величины на одну единицу его измерения – вариация Y, приходящаяся на единицу вариации X_i . Параметры уравнения A и B выводятся методом наименьших квадратов. Где X_1 – длина, X_2 – ширина, X_3 – высота, X_4 – нагрузка на полку, Y – рыночная стоимость оцениваемого судна.

Для определения взаимосвязи характеристик был проведен корреляционный анализ.

Таблица 19 Влияние ценообразующих характеристик на стоимость стеллажей

	Высота, мм	Ширина, мм	Глубина, мм	Нагрузка на полку, кг	Цена, руб.
Высота, мм	1				
Ширина, мм	0,691944	1			
Глубина, мм	0,706202	0,798018	1		
Нагрузка на полку, кг	0,612372	0,950444	0,839627	1	
Цена, руб.	0,837735	0,938993	0,818648	0,82523	1

Корреляционный анализ – метод обработки статистических данных, заключающийся в изучении коэффициентов корреляции между переменными. При этом сравниваются коэффициенты корреляции между одной парой или множеством пар признаков для установления между ними статистических взаимосвязей.

Цель корреляционного анализа – обеспечить получение некоторой информации об одной переменной с помощью другой переменной. В случаях, когда возможно достижение цели, говорят, что переменные коррелируют. В самом общем виде принятие гипотезы о наличии корреляции означает, что изменение значения переменной A произойдет одновременно с пропорциональным изменением значения B.

Корреляция отражает лишь линейную зависимость величин, но не отражает их функциональной связности. Например, если вычислить коэффициент корреляции между величинами $A = \sin(x)$ и $B = \cos(x)$, то он будет близок к нулю, т. е. зависимость между величинами отсутствует. Между тем, величины A и B очевидно связаны функционально по закону $\sin^2(x) + \cos^2(x) = 1$.

На основании проведенного анализа **влияние на стоимость оказывают все переменные – значения коэффициентов составляют от 0,825 и 0,938.**

ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика					
Множественный R	0,998469178				
R-квадрат	0,996940699				
Нормированный R-квадрат	0,984703497				
Стандартная ошибка	241,2747397				
Наблюдения	6				
Дисперсионный анализ					
	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	4	18970155,33	4742538,833	81,46802431	0,08288181
Остаток	1	58213,5	58213,5		
Итого	5	19028368,83			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Y-пересечение	-4231,327657	1268,598775	-3,335434136	0,185436793	-20350,40342	11887,7481	-20350,40342	11887,7481
Высота, мм	1,228	0,557200144	2,203875958	0,271177595	-5,851899103	8,307899103	-5,851899103	8,307899103
Ширина, мм	6,108196721	0,913442858	6,687004738	0,094502221	-5,498195251	17,71458869	-5,498195251	17,71458869
Глубина, мм	4,535483871	1,797419818	2,52333029	0,240205616	-18,30290033	27,37386808	-18,30290033	27,37386808
Нагрузка на полку, кг	-6,432963511	1,644361087	-3,912135578	0,159318057	-27,32655214	14,46062512	-27,32655214	14,46062512

На основании полученных коэффициентов рассчитывается рыночная стоимость объектов оценки по следующей формуле:

$$PC = \text{Высота} \times 1,228 + \text{Ширина} \times 6,108196721 + \text{Глубина} \times 4,535483871 + \text{Нагрузка на полку} \times (-6,432963511) + (-4231,327657) = 12\ 138,45 \text{ руб.}$$

Продолжение таблицы

№ п/п	Инв.№	Наименование	Основа расчета	Коэффициент пересчета	Затраты на воспроизводство, руб.	Износ, %	Стоимость с учетом износа, 1 шт., руб.	Количество, шт.	Стоимость затратным, с учетом износа и округления, без учета НДС (20%), руб.
1	00003812	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
2	00003813	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
3	00003814	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
4	00003815	Стеллажи складские металлические размером	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00

Строительная экспертиза. Проектирование. Юридические услуги. Все виды оценки.

☎ 777-222

№ п/п	Инв.№	Наименование	Основа расчета	Коэффициент пересчета	Затраты на воспроизводство, руб.	Износ, %	Стоимость с учетом износа, 1 шт., руб.	Количество, шт.	Стоимость затратным, с учетом износа и округления, без учета НДС (20%), руб.
		3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,							
5	00003816	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
6	00003817	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
7	00003818	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
8	00003819	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
9	00003821	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
10	00003822	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
11	00003823	Стеллажи складские металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
12	00003824	Стеллаж складской металлические размером 3500x2000x500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг,	стоимость аналога	1,0	12 138,45	31,19	8 352,46	1	8 400,00
		ИТОГО:							100 800,00

9.3 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование – это анализ альтернативных заключений о стоимости, полученных в рамках различных подходов к оценке, дающих, как правило, отличающиеся друг от друга значения стоимости, с целью определения единственного (согласованного) значения стоимости.

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов и методов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Таким образом, выбор величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

Преимущества и недостатки каждого подхода к оценке определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
- Тип и качество информации, на основе которых проводится расчет.
- Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктуру рынка.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость: месторасположение, размер, потенциальную доходность.

Анализ полученных результатов оценки

Затратный подход

Применение затратного подхода дает достаточно обоснованную стоимость, так как он не связан с прогнозными данными и отражает реальную стоимость нового объекта на дату оценки.

Стоимость, определенная затратным подходом, как правило, сопоставима для аналогичных объектов, территориально разнесенных с объектом оценки или имеющих некоторые конструктивные отличия, и является определенной базой, показывающей реальные затраты на получение аналогичного объекта.

Сравнительный подход

Расчет стоимости сравнительным подходом основывался на данных о продажах на рынке аналогичного или схожего конструктивно и функционально, сопоставимого оборудования. Стоимость, рассчитанная данным подходом, наиболее достоверно отражает стоимость оборудования, имеющего значительный срок эксплуатации.

Доходный подход

Доходный подход для определения стоимости оцениваемого имущества не применялся.

Выводы

Результаты разных подходов к оценке могут отличаться в зависимости от достоверности, объема и качества информации, используемой в расчетах. Для выбора конечной величины стоимости, основывающейся на нескольких промежуточных результатах, используется подход средневзвешенного значения, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент, а итоговая стоимость определяется умножением стоимостей на присвоенные им весовые коэффициенты с последующим суммированием полученных произведений. Общий вес рыночной стоимости принимается равным 100%.

Рыночная стоимость определяется по формуле:

$РС = ЗП \times к1 + СП \times к2 + ДП \times к3$, где

ЗП – рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб.

СП – рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.

ДП – рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.

к1, к2, к3 – весовой коэффициент соответственно для каждого из подходов.

Согласование

Для определения стоимости объектов оценки применяется один подход к оценке (затратный), поэтому согласование не требуется, а итоговая рыночная стоимость принимается равной результату, полученному применяемым подходом.

Таблица 20 Согласование рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	наименование	расчетная стоимость		
		затратный подход, руб.	сравнительный подход, руб.	доходный подход, руб.
1	Движимое имущество ГСК «Орбита-5»	100 800,00	Не применялся	Не применялся

Продолжение таблицы

№ п/п	наименование	весовые коэффициенты				рыночная стоимость объекта оценки без НДС (20%), руб.
		затратный подход, %	сравнительный подход, %	доходный подход, %	всего, %	
1	Движимое имущество ГСК «Орбита-5»	100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100 800,00

10 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328;
- Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.

По мнению оценщика, **рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 24.09.2019 г.** с учетом допущений и ограничительных условий, указанных в отчете об оценке, и с учетом округления составляет:

Таблица 21 Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

№	инв.№	Оборудование	Кол-во	рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
1	00003812	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
2	00003813	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
3	00003814	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
4	00003815	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
5	00003816	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
6	00003817	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
7	00003818	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
8	00003819	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
9	00003821	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
10	00003822	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
11	00003823	Стеллажи складские металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017	1	8 400,00
12	00003824	Стеллаж складской металлические размером 3500х2000х500 с нагрузкой на полку 375кг, на	1	8 400,00

№	инв.№	Оборудование	Кол -во	рыночная стоимость без учета НДС (20%), руб.
		стеллаж 1500кг, год изготовления/приобретения 01.03.2017		
		ИТОГО:	12	100 800,00

Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться определенная в данном отчете рыночная стоимость, не приводится в соответствии с заданием на оценку.

Оценщик _____ / Трубкин Р.К. /

Начальник отдела оценки _____ / Сергиенко Г.А. /

Директор ООО «НЦ «БАЛТЭКСПЕРТИЗА» _____ / Стойко Т.В. /
М.п.

11 ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1 ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА



11.2 АНАЛОГИ ОБЪЕКТА СРАВНЕНИЯ

stelazhi-dlya-doma.ru | Онлайн калькулятор стеллажей | Конфигуратор стеллажей в интернет-магазине

О НАС | ВОПРОС-ОТВЕТ | ОПЛАТА | ДОСТАВКА | КОНТАКТЫ | Доставка и монтаж в рабочие и выходные дни / Сб-Вс: 9:00 - 21:00 | ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК СПЕЦИАЛИСТА

КАТЕГОРИИ

- СТЕЛЛАЖИ НА БАЛКОН И ЛОДЖИЮ
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ КЛАДОВКИ
- СТЕЛЛАЖИ В ПОДВАЛ
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ГАРАЖА
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ШИН
- СЛЕСАРНЫЕ ВЕРСТАКИ
- МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ СТЕЛЛАЖИ
- ШКАФЫ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ

КАЛЬКУЛЯТОР

Выберите нагрузку...
Выберите высоту...
Выберите ширину...
Выберите глубину...

Укажите нужные параметры в калькуляторе и соберите свой стеллаж

Нагрузка на полку: 120 кг 150 кг 350 кг

1 секция

Высота, мм:

Ширина, мм:

Глубина, мм:

Количество полок: 4

Количество стеллажей: 1

ЦЕНА: 8360 ₽

Состав:

- В-2500 x Ш-1540 x Г-500
- Количество стеллажей - 1 шт

В корзину | Купить в один клик

Иван | Отдел продаж

stelazhi-dlya-doma.ru | Онлайн калькулятор стеллажей | Конфигуратор стеллажей в интернет-магазине

О НАС | ВОПРОС-ОТВЕТ | ОПЛАТА | ДОСТАВКА | КОНТАКТЫ | Доставка и монтаж в рабочие и выходные дни / Сб-Вс: 9:00 - 21:00 | ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК СПЕЦИАЛИСТА

КАТЕГОРИИ

- СТЕЛЛАЖИ НА БАЛКОН И ЛОДЖИЮ
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ КЛАДОВКИ
- СТЕЛЛАЖИ В ПОДВАЛ
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ГАРАЖА
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ШИН
- СЛЕСАРНЫЕ ВЕРСТАКИ
- МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ СТЕЛЛАЖИ
- ШКАФЫ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ

КАЛЬКУЛЯТОР

Выберите нагрузку...
Выберите высоту...
Выберите ширину...
Выберите глубину...

Укажите нужные параметры в калькуляторе и соберите свой стеллаж

Нагрузка на полку: 120 кг 150 кг 350 кг

1 секция

Высота, мм:

Ширина, мм:

Глубина, мм:

Количество полок: 4

Количество стеллажей: 1

ЦЕНА: 9480 ₽

Состав:

- В-3000 x Ш-1540 x Г-655
- Количество стеллажей - 1 шт

В корзину | Купить в один клик

Иван | Отдел продаж

stellazhi-dlya-doma.ru | Онлайн калькулятор стеллажей | Конфигуратор стеллажей в интернет-магазине

О НАС | ВОПРОС-ОТВЕТ | ОПЛАТА | ДОСТАВКА | КОНТАКТЫ | Доставка и монтаж в рабочие и выходные дни / Сб-Вс: 9:00 - 21:00 | ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК СПЕЦИАЛИСТА

КАТЕГОРИИ

- СТЕЛЛАЖИ НА БАЛКОН И ЛОДЖИЮ +
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ КЛАДОВКИ +
- СТЕЛЛАЖИ В ПОДВАЛ +
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ГАРАЖА +
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ШИН +
- СЛЕСАРНЫЕ ВЕРСТАКИ +
- МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ СТЕЛЛАЖИ +
- ШКАФЫ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ +

КАЛЬКУЛЯТОР

Выберите нагрузку...
 Выберите высоту...
 Выберите ширину...
 Выберите глубину...

Укажите нужные параметры в калькуляторе и соберите свой стеллаж

Нагрузка на полку: 120 кг 150 кг 350 кг

1 секция +

Высота, мм:

Ширина, мм:

Глубина, мм:

Количество полок: - 4 +

Количество стеллажей: - 1 +

ЦЕНА: 11540 ₺

Состав:

- В-3000 x Ш-1845 x Г-655
- Количество стеллажей - 1 шт

В корзину | Купить в один клик

Иван (Телефон, переписка)

stellazhi-dlya-doma.ru | Онлайн калькулятор стеллажей | Конфигуратор стеллажей в интернет-магазине

О НАС | ВОПРОС-ОТВЕТ | ОПЛАТА | ДОСТАВКА | КОНТАКТЫ | Доставка и монтаж в рабочие и выходные дни / Сб-Вс: 9:00 - 21:00 | ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК СПЕЦИАЛИСТА

КАТЕГОРИИ

- СТЕЛЛАЖИ НА БАЛКОН И ЛОДЖИЮ +
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ КЛАДОВКИ +
- СТЕЛЛАЖИ В ПОДВАЛ +
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ГАРАЖА +
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ШИН +
- СЛЕСАРНЫЕ ВЕРСТАКИ +
- МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ СТЕЛЛАЖИ +
- ШКАФЫ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ +

КАЛЬКУЛЯТОР

Выберите нагрузку...
 Выберите высоту...
 Выберите ширину...
 Выберите глубину...

Укажите нужные параметры в калькуляторе и соберите свой стеллаж

Нагрузка на полку: 120 кг 150 кг 350 кг

1 секция +

Высота, мм:

Ширина, мм:

Глубина, мм:

Количество полок: - 4 +

Количество стеллажей: - 1 +

ЦЕНА: 10640 ₺

Состав:

- В-3000 x Ш-1845 x Г-500
- Количество стеллажей - 1 шт

В корзину | Купить в один клик


Иван (Телефон, переписка)

techva.ru Купить стелаж металлический оптима, 3000x2500x785 мм, полки: 4 шт. без настила по низким ценам в Москве

ТВН ТЕХНОВАН Каталог Услуги Наши работы Отзывы Как купить Компания Контакты

Металлические стелажы

- Металлические шкафы
- Сейфы
- Слесарные верстаки
- Складские тележки
- Колеса и колесные опоры
- Гидравлические тележки (рокли) для склада
- Самоходные электрические тележки (рокли)
- Штабелеры
- Инструментальные тележки
- Инструментальные тумбы
- Стойки подкатные CP ESD
- Оборудование для автосервиса
- Бетономешалки
- Скамейки, лавки, банкетки
- Вешалки
- Урны
- Лестницы передвижные



★★★★★ Артикул: 04-3025078411 Производитель: ГТС Складские системы

12 717 руб./шт ~~13 110 руб.~~

Экономия **393 руб.**

✓ Много Нашли дешевле?

— 1 + **В корзину** **Купить в 1 клик**

Цена действительна только для интернет-магазина и может отличаться от цен в розничных магазинах

Описание Характеристики Отзывы Задать вопрос

Высота, мм 3000
 Ширина, мм 2500
 Глубина, мм 785
 Кол-во полок, шт 4
 Нагрузка на полку, кг 850


↑ **Напишите нам, мы онлайн!** jvoviste

techva.ru Купить стелаж металлический оптима, 3500x2500x785 мм, полки: 4 шт. без настила по низким ценам в Москве

ТВН ТЕХНОВАН Каталог Услуги Наши работы Отзывы Как купить Компания Контакты

Металлические стелажы

- Металлические шкафы
- Сейфы
- Слесарные верстаки
- Складские тележки
- Колеса и колесные опоры
- Гидравлические тележки (рокли) для склада
- Самоходные электрические тележки (рокли)
- Штабелеры
- Инструментальные тележки
- Инструментальные тумбы
- Стойки подкатные CP ESD
- Оборудование для автосервиса
- Бетономешалки
- Скамейки, лавки, банкетки
- Вешалки
- Урны
- Лестницы передвижные



★★★★★ Артикул: 04-3525078411 Производитель: ГТС Складские системы

13 528 руб./шт ~~13 946 руб.~~

Экономия **418 руб.**

✓ Много Нашли дешевле?

— 1 + **В корзину** **Купить в 1 клик**

Цена действительна только для интернет-магазина и может отличаться от цен в розничных магазинах

Описание Характеристики Отзывы Задать вопрос

Высота, мм 3500
 Ширина, мм 2500
 Глубина, мм 785
 Кол-во полок, шт 4
 Нагрузка на полку, кг 850

↑ **Напишите нам, мы онлайн!** jvoviste

kaliningrad.safeburg.ru Купить паллетные фронтальные стеллажи, цены | Промышленные стеллажи в Калининграде

SAFEBURG
более 20 лет на рынке

Ваш город Калининград
ул. Генерал-лейтенанта Озерова, 30

Поиск info+1363@safeburg.ru 8 (800) 707-86-64
Заказать звонок

Каталог Главная Доставка и оплата О нас Сервис Статьи Новости Контакты

Стеллажи паллетные

Главная - Каталог

Сейфы >

Металлические шкафы >

Стеллажи


Металлическая мебель >


Броне и пулевзломостойкие конструкции >

Банковское оборудование >

Более 500 стеллажей в наличии

На складе в Калининграде





Стеллажи паллетные

Заказать замеры Проконсультироваться

Описание

Паллетные, или фронтальные, стеллажные системы — наиболее распространенная разновидность стеллажей, используемая в промышленных и производственных условиях. состоят из нескольких ярусов и имеют различную высоту. На ярусах размещаются грузевые поддоны. Конструкции фронтального оборудования имеют разную грузоподъемность, а межъярусный интервал может подгоняться с учетом высоты паллеты с грузом.

Характеристики Преимущества Аксессуары Элементы стеллажей Подробная информация Таблица цен

Характеристики

- Материал — паллетные стеллажи изготавливаются из стали марки Ст3 пс.
- Ширина профиля стоек — 7, 9, 11, 13 см.
- Глубина — 80, 100, 105, 110 см.
- Наибольшая нагрузка на секцию — 25 т. Длина секции — 100, 120, 180, 225, 270, 300, 330, 360 см.

Преимущества

Открытая линия - SAFEBURG

3,5м высота, ширина 2м, 4 полки 14:34

Олег Морозов
12-13000 один стеллаж паллетный 14:49

Ссылку на аналогичный на вашем сайте дайте пжл!!! 15:12

Понедельник, 9 Сентября 2019

Олег Морозов
Введите сообщение...

Бесплатная CRM, чаты и сайты. **Битрикс24**

11.3 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- [1] Дж. Алико. Оценивая машины и оборудование.
- [2] Основы оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 288 с.: ил.
- [3] Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с. Ответственный редактор серии В. Рутгайзер, доктор экономических наук, профессор.
- [4] Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.: ил.
- [5] Оценка стоимости машин и оборудования: Учебное пособие/Под общей редакцией В. П. Антонова. – М.: Издательский дом «Русская оценка», 2005 г. – 254 с.
- [6] Мишаков В., Белоусов Р. Применение индексов удорожания стоимости машин и промышленного оборудования, произведенных в разных странах. «Оценочная деятельность», 2010, №4.
- [7] Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Шербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.
- [8] Конституция Российской Федерации (с последними поправками).
- [9] Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [10] Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с последними изменениями и дополнениями).
- [11] Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последними изменениями и дополнениями).
- [12] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №297 от 20.05.2015г.
- [13] Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №298 от 20.05.2015г.
- [14] Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №299 от 20.05.2015г.
- [15] Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328.
- [16] Стандарты оценщиков Саморегулируемой организации Региональная Ассоциация оценщиков.
- [17] Программно-информационный комплекс «СТОФ» (разработан специалистами ФГУП «Научно-исследовательский институт проблем социально-экономической статистики Российского статистического агентства» (ГУП «НИИ Статистики Росстата») и ЗАО «КОДИНФО» по заказу ООО «КОДИНФО СОФТ»).



Статистические данные и сведения из СМИ

- [СМИ.1] Федеральная налоговая служба: <https://egrul.nalog.ru/> (раздел «Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств»).
- [СМИ.2] Информационное агентство «Финмаркет»: <http://www.finmarket.ru/> (раздел «Валюта/ЦБ РФ/Курсы валют ЦБ РФ, конвертор валют»).
- [СМИ.3] Официальный сайт Министерства имущественных отношений Российской Федерации: <http://www.mgi.ru/> (раздел «Оценочная деятельность»).
- [СМИ.4] Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации: <http://economy.gov.ru/mines/main>.
- [СМИ.5] Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации: <http://www.cbr.ru/> (раздел «Ставки рынка ГКО-ОФЗ»).

11.4 ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ ОЦЕНКИ





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 18670B4000236

INSURANCE POLICY

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС ВЫДАН СТРАХОВАТЕЛЮ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОТ «28» СЕНТЯБРЯ 2018Г. (ПРИЛОЖЕНИЕ № 1), И УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г (ПРИЛОЖЕНИЕ № 2; ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): **ОЦЕНЩИК – ТРУБКИН РУСЛАН КОНСТАНТИНОВИЧ**

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Table with 4 columns: Страховая сумма, Франшиза, Страховой тариф, Страховая премия. Values: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, Не установлена, 0,044 %, 13200 (Тринадцать тысяч двести) рублей.

Лимит ответственности по одному страховому случаю

Не установлен

Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего страхового полиса: с «08» Октября 2018 г. по «07» Октября 2019 г. Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «08» Октября 2018 г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неуплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

Исключения из покрытия: Согласно разделу 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем: деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств); деятельности по определению кадастровой стоимости, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Страховая премия подлежит оплате Страхователем единовременно безналичным платежом не позднее «07» октября 2018 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.3-10.5.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 2% от общей страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису. Для признания случая страховым требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) должны быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности 3 (три) года. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и неоговоренные в настоящем Страховом полисе, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

ПРИЛОЖЕНИЯ: 1) Заявление на страхование. 2) Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ 05.08.2014Г. СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК Рыбанук Л.В./ СТРАХОВАТЕЛЬ /Трубкин Р.К./

Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград. Дата выдачи Страхового полиса: 28 сентября 2018 г.

ИНН 77-10026974. ОГРН 1040701810600020001241. К/с 30101810400000000225. Б/л 34452525. ПАО СБЕРБАНК г. Москва. 4, Ostrovskaya Str., Moscow, Russia 125152. Контактный центр: Калининград. тел: +7 (495) 624-34-34. www.vsk.ru. Лицензия ФССН №0621. 121552, Москва, ул. Островная, 4. тел.: (495) 785-27-76. факс: (495) 624-34-34.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«04» августа 2015 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00637
номер свидетельства

Трубкин Руслан Константинович

ИНН 390605074187

Россия, 236006, Калининградская область
г. Калининград, ул. М-ла Баграмяна, д.6, кв.37
Паспорт 27 00 136353, выдан УВД Ленинградского района
г. Калининграда
14.12.2000г., код подразделения 392-002

является членом Саморегулируемой организации Региональной
ассоциации оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



Россия, 350062, Краснодарский край
г. Краснодар, ул. Атарбекова, д. 5/1

тел./факс: 8 (861) 201-14-04
E-mail: sro.raoyufo@gmail.com
www.srogaо.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящая выписка из реестра СРО РАО выдана по заявлению
Трубкина Руслана Константиновича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)
о том, что Трубкин Руслан Константинович
(Ф.И.О. оценщика)
является действительным членом, и включен(а) в реестр членов СРО РАО
«04» августа 2015 года за регистрационным номером **№ 00612.**

Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» июня 2018г.

Дата составления выписки «28» июня 2018г.

Президент СРО РАО



К. И. Овчинников

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ А Т Т Е С Т А Т

О СДАЧЕ ЕДИНОГО КВАЛИФИКАЦИОННОГО ЭКЗАМЕНА

№ 000061-026

Настоящий квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемыми федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков выдан

Трубкину Руслану Константиновичу

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) лица, сдавшего единый квалификационный экзамен, в отдельном папке)

на основании протокола от **«28» августа 2015 г. № 4**

результатов единого квалификационного экзамена, проведенного **Частным**
(указывается полное наименование)

образовательным учреждением высшего образования

образовательной организации высшего образования, зарегистрированной на территории Российской Федерации

Южный институт менеджмента

и аккредитованной Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в творительном падеже)

(№ Р/156 от 25.11.2014 г.)

(в скобках указывается реквизиты документа об аккредитации)

на неограниченный срок.

Председатель аттестационной комиссии



(подпись)

Л.П.Шульгатый

(расшифровка подписи)

Признается экспертом саморегулируемой организации оценщиков – членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков член саморегулируемой организации оценщиков, сдавший единый квалификационный экзамен и избранный в состав экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков общим собранием членов саморегулируемой организации оценщиков.

(Статья 16.2 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2011, №1, ст. 43)).

2312 № 000061

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005675-2

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Трубкину Руслану Константиновичу**

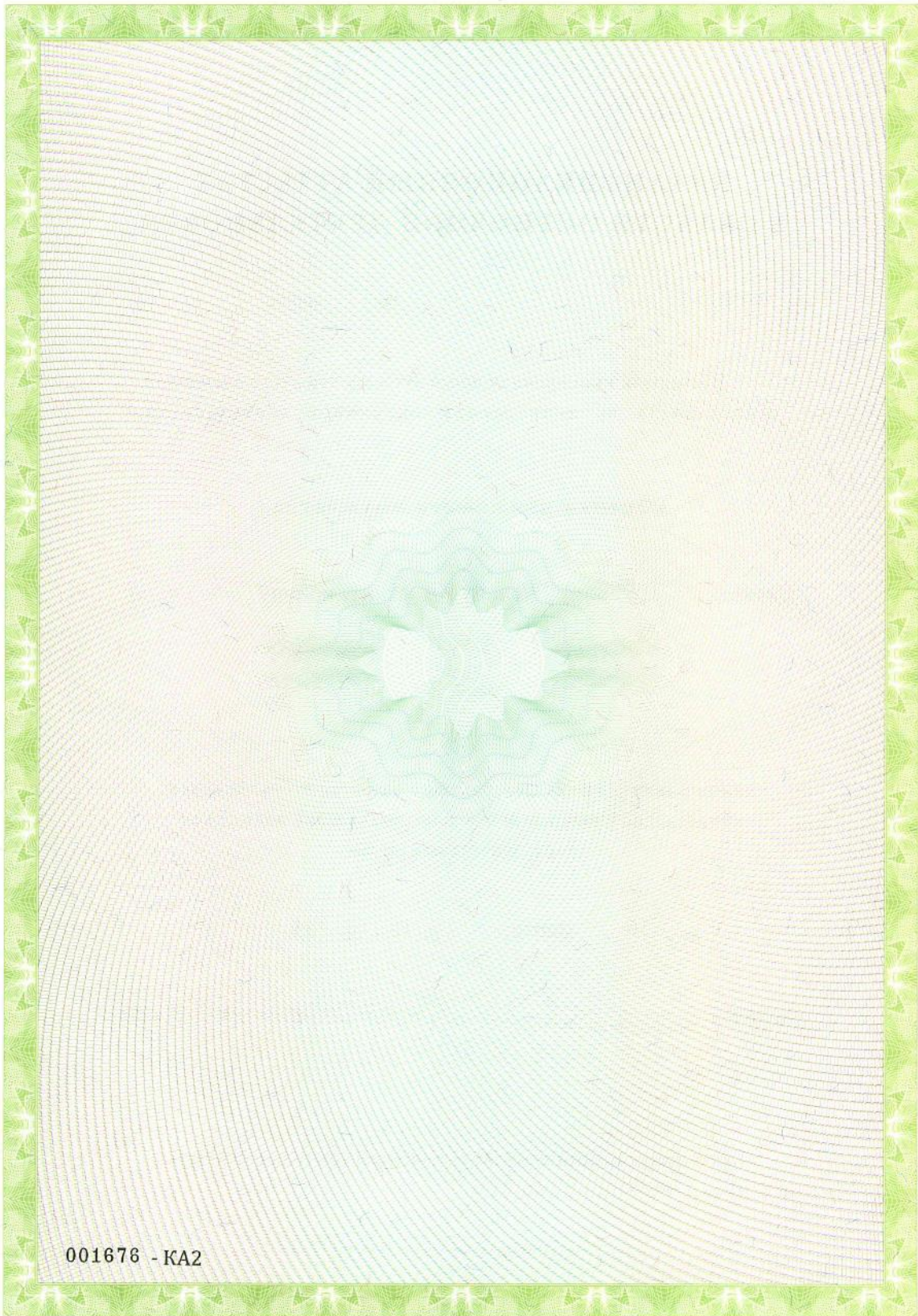
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Сколково», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-003 ФНС РФ. ТЗ № 741. Тел.: (495) 720-47-42, www.sколково.ru



001676 - KA2

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 005674-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Трубкину Руслану Константиновичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 1171. Тел.: (485) 726-47-42, www.opcion.ru



003521 - KA1



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

№ 19670В4000029

INSURANCE POLICY

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью
«НЕЗАВИСИМЫЙ ЦЕНТР «БАЛТЭКСПЕРТИЗА»**

Адрес местонахождения на основании устава: 236000, г. Калининград, ул. Д. Донского, д. 18.

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма (цифрами и прописью)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
100 000 000 (Сто миллионов) рублей	Не устанавливается	38000 (Тридцать восемь тысяч) рублей
Лимит ответственности по одному страховому случаю		Не устанавливается

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,038%
----------------------------------------------------	---------------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в следующем порядке: • первый страховой взнос в размере 19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» марта 2019 г. , второй страховой взнос в размере 19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек) оплачивается не позднее «17» июля 2019 г.
---------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с « 18 » марта 2019 г.	по « 17 » марта 2020 г.
------------------------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)**. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Калининградский филиал: г. Калининград, проспект Мира, 144

От имени Страховщика:

_____ / Е.Х. Кузьмич /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Калининград

Дата выдачи: « 05 » марта 2019 г.

ИНН 7710028574 · ОГРН 104770997950001 · САО «ВСК» · р/с 40701810600020001241 · к/с 30101810400000000225 · БИК 044525225 · ПАО СБЕРБАНК г. Москва
4, Ostrovnaya Str., Moscow, 121552, Russia · tel: +7 (495) 785-21-76 · fax: +7 (495) 824-34-34 · www.vsk.ru · Лицензия ФССН №0621 77 · 121552, Москва, ул. Островная, 4 · тел.: (495) 785-21-76 · факс: (495) 824-34-34

11.5 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ

ГСК "Орбита-5"

Ведомость амортизации ОС за 1 полугодие 2019 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Основное средство, Дата выпуска (постройки), Инвентарный номер, Дата принятия к учету	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Увеличение стоимости	Начисление амортизации (износа)	Уменьшение стоимости	Списание амортизации (износа)	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Стеллаж цельный (в сборе) с освещением, -00003812, 01.03.2017	4 444 059,98 542 696,63	1 404 734,10 186 830,07	3 039 325,88 355 866,56		398 108,60 53 380,02			4 444 059,98 542 696,63	1 802 842,70 240 210,09	2 641 217,28 302 486,54
Стеллаж цельный (в сборе) с освещением, -00003813, 01.03.2017	542 696,63	186 830,07	355 866,56		53 380,02			542 696,63	240 210,09	302 486,54
Стеллажи складские с освещением 1, -00003814, 01.03.2017	180 127,94	62 011,32	118 116,62		17 717,52			180 127,94	79 728,84	100 399,10
Стеллажи складские с освещением 2, -00003815, 01.03.2017	180 127,94	62 011,32	118 116,62		17 717,52			180 127,94	79 728,84	100 399,10
Стеллажи складские с освещением 3, -00003816, 01.03.2017	180 127,94	62 011,32	118 116,62		17 717,52			180 127,94	79 728,84	100 399,10
Стеллажи складские с освещением 4, -00003817, 01.03.2017	180 127,94	62 011,32	118 116,62		17 717,52			180 127,94	79 728,84	100 399,10
Стеллажи складские с освещением 5, -00003818, 01.03.2017	180 127,94	62 011,32	118 116,62		17 717,52			180 127,94	79 728,84	100 399,10
Стеллажи складские с освещением 6, -00003819, 01.03.2017	180 127,94	62 011,32	118 116,62		17 717,52			180 127,94	79 728,84	100 399,10
Стеллажи складские с освещением 7, -00003821, 01.03.2017	180 127,93	62 011,32	118 116,61		17 717,52			180 127,93	79 728,84	100 399,09
Стеллажи складские с освещением 8, -00003822, 01.03.2017	180 127,94	62 011,32	118 116,62		17 717,52			180 127,94	79 728,84	100 399,10
Стеллажи складские с освещением 9, -00003823, 01.03.2017	180 127,93	62 011,32	118 116,61		17 717,52			180 127,93	79 728,84	100 399,09
Стеллажи складские с освещением 10, -00003824, 01.03.2017	180 127,93	62 011,32	118 116,61		17 717,52			180 127,93	79 728,84	100 399,09