



ОГРН 1187746895588

ИНН 9717072573 КПП771701001

129626, г. Москва, проспект Мира, дом 102,
строение 31, этаж мансарда, ком. 19

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр Строительных Экспертиз «Инженерные расчеты, Строительство и проектирование»

Отчет об оценке №ОД-01/10

Оценка рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего:

ОАО «Мостоотряд №19»

Заказчик оценки: ОАО «Мостоотряд №19»

Дата оценки: 18 ноября 2020 года

Дата составления отчета: 18 ноября 2020 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В соответствии с Приложением №1 «Задание на оценку» к Договору №01/10 оказания услуг по проведению оценки от 01 октября 2020 года Обществом с ограниченной ответственностью «ИНРАСП ЭКСПЕРТ» (Исполнитель) выполнены оценочные работы по определению рыночной стоимости движимого имущества, принадлежащего ОАО «Мостоотряд №19», на дату оценки 18 ноября 2020 года:

Наименование	Описание
Объект оценки	1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: Р1568, Дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, балансовая стоимость: 222340 руб. 28 коп., количество: 1 шт.; 2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: Р1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, балансовая стоимость: 476995 руб. 87 коп., количество: 1 шт.; 3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, балансовая стоимость: 1877325 руб. 00 коп., количество: 1 шт.

1. Рыночная стоимость: ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: Р1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, на дату оценки 18 ноября 2020 года, составляет: 71 130 (Семьдесят одна тысяча сто тридцать) рублей.

2. Рыночная стоимость: ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: Р1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, на дату оценки 18 ноября 2020 года, составляет: 232 114 (Семьдесят одна тысяча сто тридцать) рублей.

3. Рыночная стоимость: СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, на дату оценки 18 ноября 2020 года, составляет: 321 062 (Триста двадцать одна тысяча шестьдесят два) рублей.

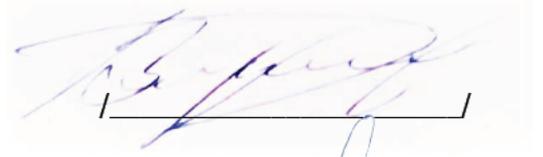
Оценка была проведена в соответствии со следующими нормативными актами:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
- ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО оценщика, членом которой является оценщик «Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)».

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчет об оценке (далее - отчет), принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Отчет выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объектов оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральными стандартами оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому

регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Оценщик:
Действительный член СРО «РОО»
Ворошилов Д.В.



Генеральный директор
ООО «ИНРАСП ЭКСПЕРТ»
Сарычев И.Ю.



18 ноября 2020 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	5
2. Применяемые стандарты оценки.....	6
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	8
6. Основные факты и выводы.....	8
7. Описание объекта оценки.....	9
8. Анализ наиболее эффективного использования.....	10
9. Общие понятия оценки.....	10
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	11
11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	12
12. Описание процедуры согласования результатов оценки.....	16
13. Заключение оценщика о рыночной стоимости объекта оценки.....	16
14. Заявление о соответствии.....	17
15. Документы, предоставленные заказчиком оценки.....	18
16. Документы оценщика.....	19

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 1. Задание на оценку

Наименование	Описание
Объект оценки	1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: P1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, балансовая стоимость: 222340 руб. 28 коп., количество: 1 шт.; 2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: P1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, балансовая стоимость: 476995 руб. 87 коп., количество: 1 шт.; 3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, балансовая стоимость: 1877325 руб. 00 коп., количество: 1 шт.
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки	Название файла: 1. ИНВ-1_68_НЕ залог_ОС_Веста_МО19
Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	Единые объекты без составных частей.
Информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)	Без учета нематериальных активов.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации имущества должника в рамках конкурсного производства.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	18 ноября 2020 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. 2. Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, представленное к оценке имущество оценивается как свободное от обременений, касающихся ограничений реализации имущества с торгов. 3. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
Степень детализации работ по осмотру	Без проведения осмотра.

Причины, по которым объект оценки не осмотрен	Объект оценки не осмотрен Оценщиком по причине отсутствия специального разрешения для осмотра Объекта оценки.
Допущения, связанные с не проведением осмотра	Оценщик допускает, что Объект оценки на дату оценки в исправном техническом состоянии. Информацией о техническом состоянии объекта оценки являются данные, предоставленные Заказчиком оценки. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого движимого имущества. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их не обнаружение.
Допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка	Анализ рынка объекта оценки не проводится, оценщик допускает, что отсутствие в отчете анализа рынка оцениваемого оборудования не влияет на величину рыночной стоимости, определенной оценщиком в настоящем отчете.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик действовал в соответствии с положениями Федерального закона РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции (далее – Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Ст. 4 настоящего закона в новой редакции определяет субъекта оценочной деятельности (оценщика) как физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона об оценочной деятельности. В целях реализации статьи 20 Закона об оценочной деятельности в новой редакции Минэкономразвития, как орган, осуществляющий регулирование оценочной деятельности, утвердил следующие федеральные стандарты оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» приказом от 20 мая 2015 г. №297;
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» приказом от 20 мая 2015 г. №298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3)» приказом от 20 мая 2015 г. №299;
- «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10)» приказом от 01 июня 2015 г. №328.

Вышеуказанные федеральные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и подлежат обязательному применению субъектами оценочной деятельности, являющимися членами одной из саморегулируемых организаций.

Оценщик использует Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО оценщика, членом которой является оценщик: «Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)».

Использование вышеуказанного стандарта при проведении оценки обязательно для субъектов оценочной деятельности, являющихся членами СРО «РОО».

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия использовались оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
2. Мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
4. Оценщик основывается на информации, предоставленной заказчиком оценки, а также информации, имеющейся в архивах оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.
5. Оценщик исходит из того, что предоставленная информация является достаточной и достоверной. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Перед оценщиком не ставится задача, и он не проводит, как часть настоящего исследования специальные экспертизы - юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

7. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность и иная необходимая разрешительная документация существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций объекта, для которого производятся расчеты.
8. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в отчете, призваны помочь пользователю отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
9. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
10. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери заказчика оценки, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении объекта оценки.
11. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком оценки или официального вызова суда.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
13. Расчеты стоимости объекта оценки осуществляются с использованием программы Microsoft Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране». В расчетных таблицах и формулах, представленных в отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.
14. Ни заказчик оценки, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (в том числе заключение о стоимости, сведения об оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения оценщика.
15. При определении рыночной стоимости объекта оценки, для целей настоящей оценки, оценщик исходит из допущения, что обременения (ограничения) прав собственности на объект оценки отсутствуют.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о заказчике

ЗАКАЗЧИК	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «МОСТОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ОТРЯД №19» (ОАО «МОСТОТРИД №19»)
РЕКВИЗИТЫ	ОГРН: 1027804594498 от 1 августа 2002 г. ИНН / КПП: 7807002721 / 780701001 Юридический адрес: 198320, город Санкт-Петербург, город Красное Село, проспект Ленина, 77а

Таблица 3. Сведения об оценщике

Оценщик	Ворошилов Денис Валерьевич
Членство в СРО	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков». регистрационный номер 000569, членский билет РОО № 10П-06033 от 23.10.2006 г. Местонахождение СРО РОО: 105066, Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 ¹ .
ОБРАЗОВАНИЕ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	Диплом о высшем образовании в области оценочной деятельности серии ВСБ №0431323 выданный Московским Международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права от 22.06.2005 г. по специальности «Финансы и кредит» специализация «Оценка собственности».

¹ Общим собранием членов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО) 3 октября 2019 года было принято решение о реорганизации РОО в форме преобразования в Ассоциацию, 26 марта 2020 года Общее собрание утвердило наименование Ассоциации - «Русское общество оценщиков». Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО) 22 июля 2020 года была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Москве. С 22 июля 2020 года Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146). С 22 июля 2020 года при оформлении отчета об оценке, оценщики - члены РОО должны указывать в разделе «членство в саморегулируемой организации оценщиков» новое наименование РОО: «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ	Направление: Оценка движимого имущества Номер: 015614-2 Кем выдан: Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров Дата выдачи: 16.11.2018 Действителен до: 16.11.2021
СТАЖ РАБОТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12 лет
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Полис СПАО «Ингосстрах» / АО «АльфаСтрахование» №433-121121/18/0325R/776/00002/18-000569 от 07.06.2018 г. на сумму 300 000 рублей, период страхования с 01.07.2019 г. по 31.12.2021 г.
ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	Заключен трудовой договор с ООО «ИНРАСП-Эксперт».
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	Россия, г. Москва, ул. Луховицкая, д. 1/55, кв. 4А
НОМЕР ТЕЛЕФОНА	+7 (909) 909-99-06
АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ	voroshilov@inrasp.ru

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, заключившем договор на оценку

ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Центр строительных экспертиз «инженерные расчеты, строительство и проектирование» (ООО «ИНРАСП ЭКСПЕРТ»)
ИНН	9717072573
КПП	771701001
ОГРН	1187746895588
ДАТА ПРИСВОЕНИЯ ОГРН	25 октября 2018 г.
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС	129626, г. Москва, Проспект Мира, д. 102, строение 31, ком. 19
ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС	109428, г. Москва, Рязанский проспект, д. 24, корп. 2, 10 этаж
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Полис (договор) СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1850498402 от 27.10.2020 г. на сумму 5 000 000 рублей, период страхования с 27.10.2020 г. по 26.10.2021 г.
ТЕЛЕФОН	+7 (495) 198-11-11
АДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ	info@inrasp.ru

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Степень участия оценщиков: Ворошилов Д.В. – определение рыночной стоимости, составление отчета об оценке.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: не привлекались.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями ст.16 135-ФЗ: требование о независимости выполнено.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными факты, изложенные в отчете об оценке объекта оценки, верны и соответствуют действительности. Содержащиеся в отчете анализ и мнения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. В таблице ниже представлены основные факты и выводы:

Таблица 5. Основные факты и выводы

Номер отчета:	ОД-01/10
Основание для проведения оценки	Договор №01/10 оказания услуг по проведению оценки от 01 октября 2020 года.
Задачи оценки	1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку; 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки; 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов; 4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки; 5. Составление отчета об оценке.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: P1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, балансовая стоимость: 222340 руб. 28 коп., количество: 1 шт.; 2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: P1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, балансовая стоимость: 476995 руб. 87 коп., количество: 1 шт.; 3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, балансовая стоимость: 1877325 руб. 00 коп., количество: 1 шт.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Сравнительный подход, руб.	Не применялся.
Затратный подход, руб.	Применялся. Результаты приведены в Разделе 11 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки» настоящего отчета.
Доходный подход, руб.	Не применялся.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Результаты приведены в Раздел 13 «Заключение оценщика о рыночной стоимости объекта оценки» настоящего отчета. Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в российских рублях в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в Приложении «Документы, предоставленные Заказчиком» к настоящему отчету.

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки не установлены.

Таблица 6. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки
1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: P1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, балансовая стоимость: 222340 руб. 28 коп., количество: 1 шт.; 2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: P1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, балансовая стоимость: 476995 руб. 87 коп., количество: 1 шт.; 3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, балансовая стоимость: 1877325 руб. 00 коп., количество: 1 шт.	Название файла: 1. ИНВ-1_68_НЕ залог_ОС_Веста_МО19

Таблица 7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Наименование показателя	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	1. Справка, предоставленная заказчиком оценки о первоначальной балансовой стоимости объектов оценки и даты постановки на баланс (ввода в эксплуатацию); 2. https://rosstat.gov.ru/ ; 3. https://swissapp.ru/upload/iblock/ed5/SMAO_SwissAppraisal_OD4_2010_08122010.pdf 4. А.Н. Асаул, В. Н. Старинский «Оценка стоимости машин и оборудования» Учебное пособие / Под ред. д.э.н., проф. А.Н. Асаула. СПб.: «Гуманистика», 2005. - 208 с.

7.1. Местоположения объектов оценки

Информация о местоположении объектов оценки заказчиком оценки не предоставлена.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Международные стандарты оценки определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого оцениваемое имущество будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества.

Под наилучшим и наиболее эффективным использованием машин и оборудования понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования машин и оборудования учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников объекта, и соответствует требованиям производственной безопасности.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования, а также возможности наиболее эффективного отраслевого использования изделия с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того варианта, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход собственнику объекта.
4. Максимальная эффективность: кроме получения чистого дохода как такового наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Выводы о варианте наиболее эффективного использования: Оцениваемое оборудование имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным. Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием.

9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».
4. Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
7. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

8. Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача оценщика - определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируется в итоговом суждении.

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичного объекта 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.

Рекомендуют применять три подхода к оценке рыночной стоимости:

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1 Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 297).

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО №1 Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 297).

Доходный подход

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1 Минэкономразвития РФ 20.05.2015 г. № 297).

Применимость описанных выше подходов к оценке рыночной стоимости недвижимого имущества

В соответствии со ст. 24 ФСО №1 (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297) Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При проведении настоящей оценки, оценщик применил методы затратного подхода, а именно метод индексации первоначальной балансовой стоимости, для определения рыночной стоимости объекта оценки, доходный подход и сравнительный подходы для определения рыночной стоимости объектов оценки не применяются.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Затраты на воспроизводство / замещение объекта оценки

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

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

Метод индексации определяет величину затрат, необходимых на воспроизводство либо замещение оцениваемого объекта. В зависимости от базы, используемой в расчетах, а также продолжительности периода индексации, искомая величина затрат может формироваться как за счет затрат на воспроизводство, так и за счет затрат на замещение оцениваемого объекта. Метод индексации применим в том случае, когда известны прошлые затраты на приобретение оцениваемого объекта и возникает задача пересчитать величину этих затрат по состоянию на дату оценки. Особую актуальность метод индексации приобретает при оценке специализированного оборудования, когда возникают трудности в поиске прямых аналогов.

Зная первоначальную (историческую) балансовую стоимость оцениваемого объекта, а также дату ввода его в эксплуатацию, с помощью индексов можно получить искомую величину затрат на воспроизводство/замещение оцениваемого объекта.

Метод индексации основан на базе применения индексов-дефляторов. В данной статье рассматривается использование индексов цен производителей промышленной продукции (индексы PPI) для оценки машин и оборудования с использованием данных официальных статистических организаций. Публикуемые индексы имеют групповой характер и показывают динамику изменения цен не конкретных моделей машин и оборудования, а однородных групп согласно классификаторам.

Таким образом, индекс удорожания цен производителей промышленной продукции – это коэффициент, представляющий собой величину удорожания того или иного вида продукции на рынке производства в той или иной стране.

В процессе поиска индекса оценщику необходимо выяснить следующее:

- дату производства (изготовления) объекта и ввода его в эксплуатацию, т.е. историческую дату;
- отрасль производства, выпускающую данный вид машин или оборудования;
- страну-производителя.

При индексации исторической стоимости оборудования, дата ввода в эксплуатацию которого значительно удалена от даты оценки, необходимо выяснять капитальные вложения в реконструкцию и модернизацию оцениваемого оборудования, то есть все затраты, которые прибавлялись к первоначальной стоимости в течение срока службы. Сюда не включаются текущие ремонты, затраты по которым относятся на себестоимость, и не плюсятся к первоначальной стоимости. В этом случае индексация первоначальной стоимости и последующих затрат будет происходить по самостоятельным отдельным индексам удорожания для разных периодов:

- первоначальная стоимость без учета капвложений индексируется от даты ввода объекта на дату оценки;
- капвложения индексируются от даты их осуществления на дату оценки.

Дата производства либо дата ввода в эксплуатацию оцениваемого объекта и дата оценки определяют срок, за который произошло удорожание (удешевление) стоимости объекта оценки. Данный срок является индексируемым периодом.

Дата постановки на бухгалтерский баланс не всегда совпадает с датой изготовления. Например, при реорганизации юридического лица или изменении организационно- правовой формы предприятия.

Следует обращать внимание на приобретенное оборудование, которое до момента покупки уже было в употреблении. Проверять стоимость на соответствие рыночным данным, следует помнить, что для оборудования, бывшего в употреблении, подлежит индексации и историческая стоимость.

Страна-производитель определяет базу, которую необходимо использовать для поиска необходимого индекса. В оценочных расчетах необходимо использовать индексы только тех стран, где произведено оцениваемое оборудование (при этом не стоит забывать о корректировке на курс соотношения валют (паритет валют)).

В соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р, Росстатом разрабатывается показатель «Индекс потребительских цен» (ИПЦ), который используется в качестве одного из основных показателей, характеризующих уровень инфляции в Российской Федерации;

Руководствуясь теорией статистики, для получения ИПЦ за произвольный период необходимо перемножить все входящие в этот временной промежуток индексы, характеризующие изменение цен в отчетном периоде по сравнению с предыдущим. Так, например, индекс потребительских цен по Российской Федерации за период январь 2019 г. - апрель 2019 г. рассчитывается следующим образом: $101,01 * 100,44 : 100 * 100,32 : 100 * 100,29 : 100 = 102,07\%$

Износ и устаревания объекта оценки

В зависимости от причин, вызвавших износ машины, различают три его вида:

1. физический износ — потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения;

2. функциональное устаревание — потеря стоимости машиной (объектом оценки) в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования;

3. экономическое устаревание — потеря стоимости машиной (объектом оценки), обусловленная влиянием внешних по отношению к ней факторов.

При определении стоимости подержанного оборудования с применением различных подходов не всегда приходится учитывать все три вида износа.

При использовании затратного подхода процесс определения стоимости объекта оценки сводится к определению полной стоимости воспроизводства (восстановительной стоимости) с последующим учетом обесценения вследствие действия износа и устареваний.

Важность учета износа и устареваний при оценке машин и оборудования обусловлена следующими причинами:

- относительно небольшими (на фоне других активов) нормативными сроками службы большинства машин, что свидетельствует о существенности влияния физического износа на их стоимость;
- высокой динамикой появления новых технологий, материалов и конструкций машин, способствующей их относительно быстрому функциональному устареванию;
- относительно быстрым изменением спроса на многие виды продукции, производимые технологическим оборудованием, а также конкуренцией этой продукции с иностранными товарами, что приводит в ряде случаев к экономическому устареванию этого оборудования.

11.1 Определение затрат на воспроизводство

Одним из наиболее используемых инструментов оценки машин и оборудования является индексирование по фактору времени. Данный метод применяется в случаях, когда для оцениваемого объекта известна его цена (стоимость) в прошлом и необходимо пересчитать эту цену (стоимость) на момент оценки. Индексирование проводится на основе анализа динамических рядов. Динамический ряд – это последовательность упорядоченных во времени значений. Анализ при помощи индексирования проводится расчетом базисных и цепных индексов.

Индексация, то есть приведение цены на момент фиксации к цене на момент оценки выполняется путем ее умножения на корректирующий индекс:

$$S_n = S_0 \times I_n / I_0.$$

где:

S_n – цена на момент оценки;

S_0 – цена на момент фиксации, в 0-м месяце;

I_n / I_0 – корректирующий базисный индекс с 0 по n-й месяц;

n – период индексации (количество месяцев).

Затраты на воспроизводство объектов оценки определены по данным заказчика оценки. В качестве базы для определения затрат на воспроизводство использовалась первоначальная балансовая стоимость объекта оценки.

Таблица 8. Затраты на воспроизводство

Наименование объекта оценки	Затраты на воспроизводство объекта оценки
1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: P1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, количество: 1 шт.	222 340 руб. 28 коп.
2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: P1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, количество: 1 шт.	476 995 руб. 87 коп.
3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, количество: 1 шт.	1 877 325 руб. 00 коп.

Далее оценщик определяет индекс удорожания / удешевления стоимости. Базовые показатели представлены в таблице ниже по данным Росстат РФ:

Таблица 9. Индекс потребительских цен (ИПЦ)

Месяц/год	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
январь	102,31	102,37	101,64	102,37	100,50	100,97	100,59	103,85	100,96	100,62	100,31	101,01	100,40
февраль	101,20	101,65	100,86	100,78	100,37	100,56	100,70	102,22	100,63	100,22	100,21	100,44	100,33
март	101,20	101,31	100,63	100,62	100,58	100,34	101,02	101,21	100,46	100,13	100,29	100,32	100,55
апрель	101,42	100,69	100,29	100,43	100,31	100,51	100,90	100,46	100,44	100,33	100,38	100,29	100,83
май	101,35	100,57	100,50	100,48	100,52	100,66	100,90	100,35	100,41	100,37	100,38	100,34	100,27
июнь	100,97	100,60	100,39	100,23	100,89	100,42	100,62	100,19	100,36	100,61	100,49	100,04	
июль	100,51	100,63	100,36	99,99	101,23	100,82	100,49	100,80	100,54	100,07	100,27	100,20	
август	100,36	100,00	100,55	99,76	100,10	100,14	100,24	100,35	100,01	99,46	100,01	99,76	
сентябрь	100,80	99,97	100,84	99,96	100,55	100,21	100,65	100,57	100,17	99,85	100,16	99,84	
октябрь	100,91	100,00	100,50	100,48	100,46	100,57	100,82	100,74	100,43	100,20	100,35	100,13	
ноябрь	100,83	100,29	100,81	100,42	100,34	100,56	101,28	100,75	100,44	100,22	100,50	100,28	
декабрь	100,69	100,41	101,08	100,44	100,54	100,51	102,62	100,77	100,40	100,42	100,84	100,36	

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/>

Таблица 10. Затраты на воспроизводство с учетом индексации на дату оценки

Наименование объекта оценки	Затраты на воспроизводство объекта оценки	Индекс потребительских цен	Затраты на воспроизводство с учетом индексации на дату оценки
1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: P1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, количество: 1 шт.	222 340 руб. 28 коп.	1,59957	355 648,84
2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: P1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, количество: 1 шт.	476 995 руб. 87 коп.	2,43308	1 160 569,11
3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, количество: 1 шт.	1 877 325 руб. 00 коп.	1,71021	3 210 619,99

11.2 Определение физического износа и устареваний

При оценке машин и оборудования определение и учет износа необходимы в связи с его существенным влиянием на стоимость оценки объекта оценки. Физический износ машины приводит к ухудшению технических показателей, что неминуемо отражается на ее стоимости. В общем случае стоимость (С) и физический износ машины связаны простой зависимостью:

$$C = C_v - C_{из\ физ} = C_v \times (1 - K_{из\ физ}), \quad (1)$$

где: C_v – полная стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) машины,
 $C_{из\ физ}$ – стоимость физического износа машины,
 $K_{из\ физ}$ – коэффициент ее физического износа.

$$K_{из\ физ} C_v = C_{из\ физ} \quad (2)$$

Как видно из формулы (1), $K_{из\ физ}$ представляет собой долю стоимости воспроизводства, которую машина потеряла вследствие физического износа.

Метод эффективного возраста. Для оценки износа машин вводится понятие эффективного возраста (Тэф). Если хронологический возраст (Т) – это количество лет, прошедших со времени создания машины, то эффективный возраст (Тэф) – это возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок (Т) и учитывающий условия ее эксплуатации. Знание эффективного возраста объекта оценки позволяет более обоснованно судить о его износе.

$$\text{Киз физ} = \text{Тэф}/\text{Тн},$$

где:

Тн – нормативный срок службы машины.

Обычно для определения Тэф экспертно оценивают остающийся срок службы Тост - объекта оценки до его изъятия из эксплуатации и списания. В этом случае:

$$\text{Тэф} = \text{Тн} - \text{Тост}$$

Определение остающегося срока предполагает, что оценщику известно, как машина будет эксплуатироваться с момента оценки до самого окончания срока ее службы (сменность, нагрузки, условия работы и т.п.).

Таблица 11. Затраты на воспроизводство с учетом индексации на дату оценки

Наименование объекта оценки	Эффективный возраст (равен хронологическому возрасту), лет	Нормативный срок службы оборудования, лет	Физический износ, %
1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: Р1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, количество: 1 шт.	8	10 ²	80
2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: Р1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, количество: 1 шт.	12	15 ³	80
3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, количество: 1 шт.	9	10 ⁴	90

Признаков функционального и экономического устареваний оцениваемых объектов не выявлено.

² <https://glavkniga.ru/situations/k504674>

³ <https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/210/#210001311115> (Шестая (10-15 лет) 330.26.30.50 Устройства охранной или пожарной сигнализации и аналогичная аппаратура)

⁴ <https://www.audit-it.ru/amortizaciya/okof/210/#210001311115> (Шестая (10-15 лет) 330.26.30.50 Устройства охранной или пожарной сигнализации и аналогичная аппаратура)

11.3 Рыночная стоимость объекта оценки

Таблица 12. Рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Затраты на воспроизводство с учетом индексации на дату оценки	Физический износ, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
1. ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: P1568, Дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, количество: 1 шт.	355 648,84	80	71 129,77
2. ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: P1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, количество: 1 шт.	1 160 569,11	80	232 113,82
3. СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, количество: 1 шт.	3 210 619,99	90	321 062,00

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Поскольку для определения рыночной стоимости объектов оценки применялся единственно затратный подход, согласование результатов оценки не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Пунктом 14 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299, установлено, что итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Таким образом, оценщик самостоятельно принимает решение о целесообразности округления итоговой величины стоимости объекта оценки.

1. Рыночная стоимость: ВАГОН-БЫТОВКА 3х3х6м., № инв. бирки: P1568, дата выпуска (приобретения): 31.12.2012 г., № инвентарный: 2602, № инвентарной карточки ОС: 771П, на дату оценки 18 ноября 2020 года, составляет: 71 130 (Семьдесят одна тысяча сто тридцать) рублей.

2. Рыночная стоимость: ПОЖАРНАЯ СИГНАЛИЗАЦИЯ в ОФИСЕ №2 лит. Я: № инв. бирки: P1635, Дата выпуска (приобретения): 29.02.2008 г., № инвентарный: 2076, № инвентарной карточки ОС: 3-921, на дату оценки 18 ноября 2020 года, составляет: 232 114 (Семьдесят одна тысяча сто тридцать) рублей.

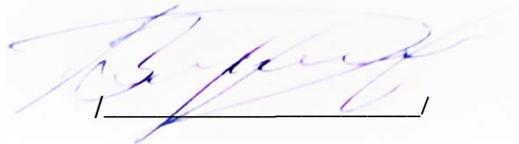
3. Рыночная стоимость: СИСТЕМА ОХРАННОГО ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ЦПБ: № инв. бирки: Л58, Дата выпуска (приобретения): 30.11.2011 г., № инвентарный: 2401, № инвентарной карточки ОС: 1-692, на дату оценки 18 ноября 2020 года, составляет: 321 062 (Триста двадцать одна тысяча шестьдесят два) рублей.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися данными:

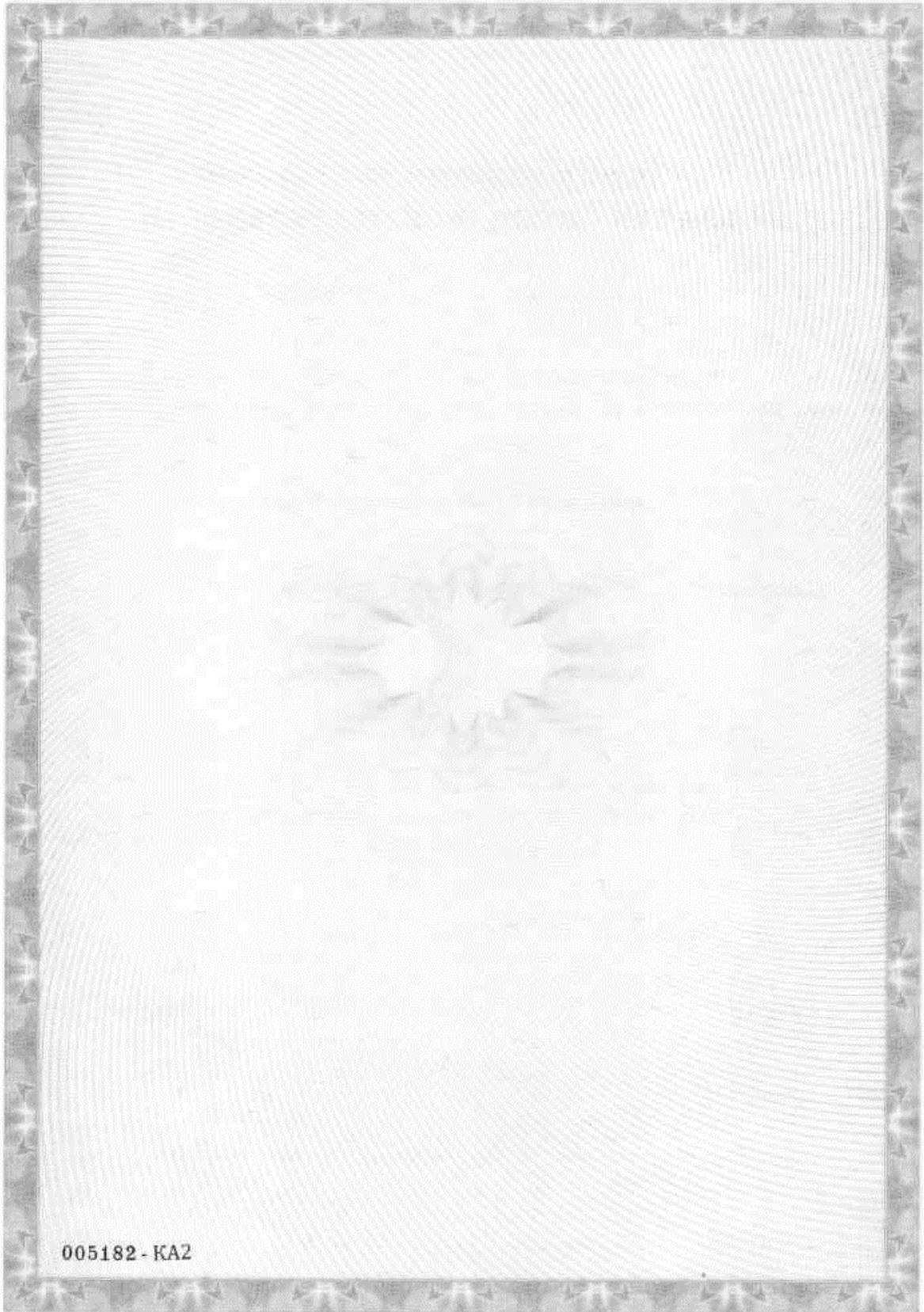
1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;
 - ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
 - ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
 - ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
 - ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года № 328;
 - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО оценщика, членом которой является оценщик «Свод стандартов и правил РОО 2015 (ССО РОО 2015)».

Оценщик:
Действительный член СРО «РОО»
(номер в реестре СРО «РОО» 000569 от 07.08.2007 г.)
Ворошилов Д.В.



16. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
Фамилия, имя, отчество ВОРОШИЛОВ ДЕНИС ВАЛЕРЬЕВИЧ	
Дата рождения 11 июня 1977 года	г. Москва
Предыдущий документ об образовании диплом о среднем профессиональном образовании, выданный в 1993 году	Московский международный институт эконометрики, информатики финансов и права (ММИЭИФП)
Вступительные испытания прошел Поступил(а) в 2001 году в Московский международный институт эконометрики, информатики финансов и права (ММИЭИФП)	ПРИЛОЖЕНИЕ К ДИПЛОМУ
Завершил(а) обучение в 2005 году в Московском международном институте эконометрики, информатики финансов и права (ММИЭИФП)	№ ВСБ-0431323
Нормативный период обучения по очной форме 5 лет	168 (регистрационный номер)
Направление/специальность Финансы и кредит	06 июля 2005г (дата выдачи) года
Специализация Оценка собственности	Решением Государственной аттестационной комиссии
Курсовые работы: Не предусмотрены	от 22 июня 2005г года
Практика: Производственная практика 3 недели, <i>зачтено</i> Преддипломная практика 9 недель, <i>зачтено</i>	присуждена квалификация
Итоговые государственные экзамены: Государственный междисциплинарный экзамен по специальности, <i>удовлетворительно</i>	ЭКОНОМИСТ
Выполнение и защита выпускной квалификационной работы На тему « <i>Определение рыночной стоимости автомобиля BMW, хорошо</i> »	Ректор Декан Секретари
Данный диплом дает право профессиональной деятельности в соответствии с уровнем образования и квалификацией.	
Продолжение см. на обороте	М. П.
Документ содержит количество листов:	Лист №1

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО

БЕЗ ДИПЛОМА НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНО



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Ворошилов Денис Валерьевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4513 № 069953, выдан 09.09.2013г.

Отделением УФМС России по гор. Москве по району Рязанский

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 07 » августа 2007г., регистрационный № 000569

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

Выдано « 02 » августа 2019 года.

Президент



С.А. Табакова

0026689 *



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Ворошилов Денис Валерьевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 772153039330

(инн)

включен в реестр членов РОО:

07 августа 2007 года, регистрационный № 000569

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000226 *



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 000569 от «04» июня 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 000569 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Ворошилов Денис Валерьевич

Паспортные данные: Сер. 4513 №069953 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Рязанский (код подразделения - 770-111) 09.09.2013

Адрес регистрации: 109428, Москва, г. Москва, ул. Луговницкая, д. 1/55, кв./оф. 4а

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» июля 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

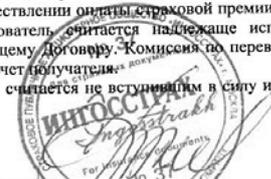
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ворошилов Денис Валерьевич

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков
Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключавшей договоры на проведение оценки № 922/1850498402

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Тапсева, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком «07» мая 2019 г. (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «27» октября 2020 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «ИНРАСП ЭКСПЕРТ» Юридический адрес: 129626, г. Москва, проспект Мира, д. 102 стр. 31, этаж мансарда ком. 19 ОГРН 1187746895588 ИНН 9717072573 E – mail vn@inrasp.ru тел. 8 (495) 198 11 11 p/c 40702810400010010481 В АО Банк «Развитие-Столица» БИК 044525984
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут «27» октября 2020 г. по 24 часа 00 минут «26» октября 2021 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с «21» октября 2019 г.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	По настоящему Договору франшиза не установлена
6. Страховая премия:	5 300 (Пять тысяч триста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	Договор страхования гражданской ответственности № 922/1850498402 от «27» октября 2020 г. Заявление на страхование от «27» октября 2020 г. «Правила страхования ответственности оценщиков» от «07» мая 2019 г.
Представитель страховщика: Нечаев О.А. Степанян А.Л.	Код 3418588 37190624

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

Страхователь

Генеральный директор

(Сарычев И.Ю.)



Заместитель начальника
Дирекции продаж «Нагирный»

М.П. (Макаров А.С.)
(подпись)

