

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ»**

*644043, г. Омск, ул. Фрунзе, дом 1 корпус 4, каб. 614, тел. 66-20-40,*

*e-mail: [citomsk@yandex.ru](mailto:citomsk@yandex.ru), Internet сайт: [www.citomsk.ru](http://www.citomsk.ru)*

**ОТЧЕТ № 06/02/2020-2  
ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**ЗАКАЗЧИК:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СТРОЙТЕХНИКА»**

**ОЦЕНЩИК:**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНЫХ  
ТЕХНОЛОГИЙ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**12.03.2020 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**18.03.2020 г.**

**Омск-2019 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Центр интеллектуальных технологий»**  
644043, г. Омск, ул. Фрунзе, дом 1 корпус 4, каб. 614  
ИНН 5507061680  
тел. (3812) 66-20-40, 66-20-30

Исх. № 06/02/2020-2 от 18.03.2020 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «Стройтехника»  
Костяковой Н.В.

Уважаемая Наталья Владимировна!

В соответствии с договором на оценку № 06/02/2020 от 18.02.2020 г., заключенным между нами, мы произвели осмотр и оценку рыночной стоимости движимого имущества (см. таблицу ниже).

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328, Сводом стандартов и правил РОО 2015, утвержденными Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р.

Оценка имущества произведена по состоянию на 12.03.2020 года. Исследования и анализ, произведенные в отчете, были проведены на дату 12.03.2020 г. Проверка правового положения объектов не проводилась. При оценке мы исходили из предположения, что объекты оценки не заложены и не обременены долговыми обязательствами.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке объектов движимого имущества, Оценщик пришел к заключению, что по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет:

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м	20000
2	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2*3 м (53 шт.), 2*4 м (14 шт.), 2,5*2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические	206600

Всю информацию и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, использованной мной, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
генеральный директор  
ООО «Центр интеллектуальных технологий»

Воловик Д.П.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА .....	4
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	5
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	6
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	7
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	7
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
10. АНАЛИЗ РЫНКА .....	8
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	11
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	11
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	12
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	14
13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	14
14. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	15

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объекты оценки:	1	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м
	2	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2*3 м (53 шт.), 2*4 м (14 шт.), 2,5*2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические
Имущественные права на объекты оценки:	Собственность	
Собственник объектов оценки:	ООО «Стройтехника» ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г. 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13.	
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Право собственности. Ограничений (обременений) вышеуказанного права, требующих учета при оценке не зарегистрировано.	
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости.	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	1. Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). 2. Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. 3. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.	
Вид стоимости:	Рыночная стоимость	
Дата оценки:	12.03.2020 г.	
Сроки проведения оценки:	18.02.2020 – 18.03.2020 гг.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Сведения и материалы, полученные Исполнителем от Заказчика, считаются достоверными и не требующими проверки. Перечень предоставленных Заказчиком материалов и информации является исчерпывающим (окончательным) и приведен в соответствующем разделе отчета. 2. Исполнитель вправе отказаться от использования каких-либо подходов к оценке (затратного, сравнительного или доходного) если считает, что недостаток информации, полученной от Заказчика, не позволяет использовать тот или иной подход к оценке, либо делает результаты полученные данным подходом недостоверными. 3. Информация, используемая при проведении оценки и полученная из общедоступных средств массовой информации, считается достоверной. 4. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 5. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений. 6. Оценщик может на свое усмотрение вводить и иные допущения и ограничения.	

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ВЫБОРА

В соответствии с договором № 06/02/2020 на оказание оценочных услуг от 18.02.2020 г. Оценщику поручено определить рыночную стоимость объекта оценки. Выбор данного вида стоимости объекта оценки обусловлен требованиями Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ 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.

Дальнейшие расчеты, выводы, обоснование принятых, полученных величин и оформление отчета выполнено в соответствии с требованиями, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, Федеральном стандарте оценки №2 «Общие Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, Федеральном стандарте оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299, Федеральном стандарте оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328, Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Стандартах и правилах оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2010), утвержденные решением Совета РОО от 18.12.2009 г., протокол № 284.

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование сводов стандартов и правил РОО 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Сведения и материалы, полученные Исполнителем от Заказчика, считаются достоверными и не требующими проверки. Перечень предоставленных Заказчиком материалов и информации является исчерпывающим (окончательным) и приведен в соответствующем разделе отчета.
- Исполнитель вправе отказаться от использования каких-либо подходов к оценке (затратного, сравнительного или доходного) если считает, что недостаток информации, полученной от Заказчика, не позволяет использовать тот или иной подход к оценке, либо делает результаты полученные данным подходом недостоверными.
- Информация, используемая при проведении оценки и полученная из общедоступных средств массовой информации, считается достоверной.
- Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.

### 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

<i>Сведения о Заказчике оценки:</i>	
<i>Организационно-правовая форма:</i>	Общество с ограниченной ответственностью
<i>Полное наименование:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Стройтехника»
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН:</i>	1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г.
<i>Местонахождение:</i>	644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, 13.
<i>Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке:</i>	
<i>Ф.И.О. оценщика</i>	Баженов Вячеслав Валентинович
<i>Местонахождения:</i>	644123, г. Омск, ул. 70 лет Октября, дом 10, корпус 1, кв. 22
<i>Контактные данные:</i>	Телефон: +7(3812)662040 Электронная почта: citomsk@yandex.ru
<i>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:</i>	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0026804, дата включения в реестр РОО: 09.07.2007 г., регистрационный № 000046.
<i>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение</i>	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №346374, выдан Московским государственным университетом экономики, статистики и

<i>профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	информатики 08 июля 2001 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001979-2 от 16.01.2018 г. «Оценка движимого имущества».
<i>Сведения о страховании гражданской ответственности:</i>	Страховой полис №5891R/776/00026/9 (срок действия: с 26.07.2019 г. до 25.07.2020 г., выдан 26.07.2019 г.) страхования гражданской ответственности оценщиков, выдан ОАО «АльфаСтрахование»
<i>Стаж работы в оценочной деятельности:</i>	21 лет.
<i>Независимость оценщика:</i>	Оценщик Баженов Вячеслав Валентинович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Баженов Вячеслав Валентинович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Баженов Вячеслав Валентинович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</i>	
<i>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с Ограниченной Ответственностью.
<i>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с Ограниченной Ответственностью «Центр интеллектуальных технологий».
<i>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	ОГРН 1025501378528, дата присвоения: 29 августа 2002 г.
<i>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</i>	Россия, г. Омск-123, ул. 70 лет Октября, д. 10 к. 1 кв. 22.
<i>Независимость юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Центр интеллектуальных технологий» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета специалисты:</i>	Состоящий в штате ООО «Центр интеллектуальных технологий» оценщик Баженов Вячеслав Валентинович провел полный комплекс работ, связанных с проведением оценки.
<i>Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета организации:</i>	Не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Договор № 06/02/2020 на оказание оценочных услуг от 18.02.2020 г.	
Общая информация об объектах оценки	1	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м
	2	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2*3 м (53 шт.), 2*4 м (14 шт.), 2,5*2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические
Дата обследования (осмотра) объекта оценки:	11.07.2019 г.	
Результаты, полученные в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки методами, руб.:	Объект оценки №1	Объект оценки №2
затратного подхода	20000	206604
сравнительного подхода	не применялся	не применялся
доходного подхода	не применялся	не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (округленно), руб.:	20000	206600
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы для совершения сделки купли - продажи оцениваемого имущества в рамках процедуры конкурсного производства в соответствии с положениями закона о несостоятельности (банкротства). Результаты оценки достоверны лишь в полном объеме и лишь в указанных целях. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать результаты оценки иначе.	

## 7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включал следующие этапы:

### 1. Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки.

На данном этапе Оценщик произвел сбор и обработку правоустанавливающих документов, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объектов оценки.

### 2. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.

На данном этапе Оценщик определил сегмент рынка, к которому относятся объекты оценки, и проанализировал данный рынок.

### 3. Определение наиболее эффективного варианта использования объектов оценки.

На данном этапе Оценщик определил наиболее эффективное использование объектов оценки, в соответствии с которым их стоимость максимальна. Исходя из варианта наиболее эффективного использования объектов оценки и были выполнены все дальнейшие расчеты.

### 4. Определение рыночной стоимости объектов оценки.

На данном этапе Оценщик определил стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Оценщик применил затратный подход в определении стоимости. Методы сравнительного и доходного подхода не применялись в связи с отсутствием информации.

В рамках затратного подхода была определена стоимость нового аналогичного оцениваемому имуществу на дату оценки. Далее была определена величина физического износа, экономического и внешнего устаревания объектов оценки. Рыночная стоимость объектов оценки определена путем уменьшения стоимости нового аналогичного оцениваемого имущества на величину совокупного износа.

### 5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.

Так как единственно применимым подходом к оценке рыночной стоимости объекта оценки оказался затратный подход, принимаем рыночную стоимость объекта оценки равной рыночной стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ

№ п/п	Перечень данных	Источники получения
1	Нормативно-правовые и методические	1.1. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. 1.2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» утвержден приказом

		Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297. 1.3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298. 1.4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299. 1.5. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №328. 1.6. Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденным Советом РОО от 23.12.2015 г., протокол № 07-Р. 1.7. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», М.: Академия народного хозяйства при правительстве РФ, издательство «Дело», 1998 г. 1.8. «Оценка стоимости машин и оборудования. Учебно-практическое пособие», М.: Ассоциация "Русская оценка", Национальный институт оценки, 1999г.
2	Экспертно-аналитические и статистические	2.1. «Особенности затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости машин и оборудования» Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В.
3	Рыночные	-
4	Информационные	4.1. Интернет ресурсы: <a href="http://dom-khv.ucoz.ru">http://dom-khv.ucoz.ru</a> , <a href="https://www.dp.ru">https://www.dp.ru</a>

## 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

1. Инвентаризационная опись основных средств №11 от 03.02.2020 г.

### 9.2. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные для производства расчетов получены из представленной Заказчиком документации, и при визуальном смотре.

*Объект оценки №1 - Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м.*

Объект оценки представляет собой металлически контейнер для размещения трансформатора, размером в плане 2х3 м.

Год выпуска – н/у.

Общее техническое состояние удовлетворительное (выявлены деформации панелей, коррозия, повреждение окрасочного слоя).

Физический износ – 50% (см. таблицу 13.3.).

Функциональное устаревание – не выявлено.

Экономическое устаревание – не выявлено.

Собственник: ООО «Стройтехника» (ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г.; 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13).

Балансовая стоимость – информация не предоставлялась.

*Объект оценки №2 - Ограждение территории (плиты ж/б, б/у, 2\*3 м (53 шт.), 2\*4 м (14 шт.), 2,5\*2,4 м (12 шт.); ворота автоматические)*

Объект оценки представляет собой набор железобетонных плит различных размеров (2х3 м – 53 шт.; 2х4 м – 14 шт.; 2,5х2,4 м – 12 шт.) и подвесных сдвижных автоматических ворот размером (4,5х6,0 м).

Год выпуска – н/у.

Общее техническое состояние условно пригодное (сколы, трещины, отслоение защитного слоя, оголение арматуры, деформации полотна ворот, коррозия).

Физический износ – 75% (см. таблицу 13.3.).

Функциональное устаревание – не выявлено.

Экономическое устаревание – не выявлено.

Собственник: ООО «Стройтехника» (ОГРН 1055501082108 дата присвоения 29.09.2005 г.; 644065, Омская область, г. Омск, ул. 6-я Заводская, дом 13).

Балансовая стоимость – информация не предоставлялась.

## 10. АНАЛИЗ РЫНКА

**Железобетонные изделия (ЖБИ) – один из основных конструктивных строительных материалов.**

Реализация нацпроекта «Жилье и городская среда» и реновация жилого комплекса России должны стать одними из главных драйверов роста спроса на строительные материалы и конструкции, в частности, это касается железобетонных изделий и цемента. Пока же эти рынки демонстрируют или незначительный рост, или спад, «проседая» под натиском конкурентов.



Железобетонные изделия (ЖБИ) – один из основных конструктивных строительных материалов. На текущий момент ЖБИ производятся в России в объемах, сопоставимых с объемом производства кирпича и товарного бетона.

#### *Спад впервые за 10 лет*

Объем рынка железобетонных изделий в России, по данным статистики, составляет порядка 18 млн куб. м, или 184 млрд руб., при этом рынок представляет собой продукцию скорее внутреннего производства, так как импорт и экспорт ЖБИ экономически нецелесообразен.

В 2017–2018 годах, впервые за последние 7–10 лет, на рынке ЖБИ наблюдалось снижение показателей производства. Одной из главных причин уменьшения объемов производства железобетонных изделий стал спад масштабов строительства. Так, в 2015 году число вводимых в эксплуатацию строительных объектов было сопоставимо с 2014 годом, а в 2016–2017 годах в эксплуатацию в России было введено меньшее число зданий, строений и сооружений. Негативный тренд также связан с частичным сокращением ввода массового и малоэтажного жилья: снижение объемов строительства повлекло за собой уменьшение потребления всех строительных материалов, начиная с ЖБИ.

Железобетонные изделия в РФ производят круглогодично, при этом в отрасли наблюдается сезонность. Объем производства начинает снижаться с начала осени, сохраняя минимальные значения до середины зимы – с сентября по январь. Перечень регионов-лидеров по производству ЖБИ в России год от года стабилен: лидером является Центральный федеральный округ (26%), далее следуют Приволжский и Сибирский федеральные округа, 23% и 16% соответственно. Доля производства, приходящаяся на другие округа, составляет не более 11% на округ.

В России в наибольшем объеме производят изделия категорий «плиты, панели и настилы перекрытий и покрытий», «конструкции сборные строительные прочие» и «конструкции стен и перегородок сборные». На другие категории приходилось от 13 до 2% продукции.

Отрасль конструктивных строительных материалов России традиционно зависит от импорта готовой продукции значительно меньше многих других отраслей, например, машиностроения и электронного оборудования. В строительстве зданий и сооружений применяют в основном материалы российского производства – цемент, песок, щебень, кирпич, газобетон, железобетонные изделия и т.д.

Основная причина незначительной доли импорта в этой отрасли – высокая стоимость транспортировки готовой продукции. Многие иностранные компании стремятся локализовать технологии, сырьевую базу, и открывают производства непосредственно на территории России, вместо того, чтобы импортировать свою продукцию.

#### *В конкуренции с металлоконструкциями*

Перспективы развития рынка ЖБИ в России неоднозначны. Согласно консервативному сценарию будущего отрасли, объем производства ЖБИ в целом по России покажет восстановительный рост порядка 15% в краткосрочном периоде, в долгосрочной же перспективе динамика рынка составит около 4–5%. Наибольший рост производства ЖБИ будет наблюдаться в Приволжском и Центральном федеральных округах.

В то же время развитие рынка зависит и от конкурентной среды. Все чаще эксперты говорят о том, что расстановка сил между железобетонными изделиями и металлоконструкциями может поменяться. Если в целом проанализировать рынок строительства в России с точки зрения используемых технологий при возведении каркасов зданий и сооружений, то окажется, что подавляющее большинство промышленных предприятий на сегодня построено с использованием металлоконструкций. Строительные металлические конструкции также активно применяются при возведении многоэтажных торговых центров, в то время как жилые дома, офисные центры, гостиничные комплексы повсеместно строятся из железобетона или кирпича. Смешанный каркас, состоящий из железобетона и металла, доминирует при постройке логистических и складских сооружений, а также малоэтажных торговых зданий.

Если сравнить данные этого анализа с ситуацией на строительном рынке Европы или США, то окажется, что за рубежом металлоконструкции применяются гораздо более широко, в том числе для строительства школьных зданий и складских помещений. Во многом это связано с существующими нормативными документами. В частности, «слабым» местом металлоконструкций считается их огнестойкость, а точнее – незащищенность «голого» металла от воздействия высоких температур. Более высокая огнестойкость способствует продаже ЖБИ, ведь металл в таких конструкциях защищен от огня слоем бетона. Таким образом, современные требования к огнестойкости и времени для эвакуации людей не позволяют применять несущие металлоконструкции и для строительства логистических комплексов, и для возведения школ.

Изменение расстановки сил, в частности, может произойти из-за ряда неоспоримых преимуществ металлоконструкций перед железобетоном. Легкий вес – самая известная и основная сильная сторона металлоконструкций. Эта особенность напрямую влияет сразу на два аспекта строительства: транспортировку стройматериалов и устройство фундаментов. Легкий вес металлоконструкций также снижает общий вес здания, благодаря чему можно выбирать более дешевые типы фундаментов, а в некоторых случаях (при возведении временных сооружений) и вовсе обходиться без них.

Другой весомый аргумент: отсутствие «мокрых процессов» на стройплощадке обуславливает возможность возведения зданий в любое время года и при любой погоде, а это также способствует более быстрому окончанию строительства. Железобетонные изделия и конструкции более «чувствительны» к погодным условиям, не говоря уже об их солидном весе.

Еще одной привлекательной чертой металлоконструкций по праву считается возможность использовать готовые элементы, выполненные в заводских условиях с высокой точностью, что существенно упрощает и ускоряет монтаж. Серийность изготовления металлических элементов, высокая степень их заводской готовности позволяют собирать здания наподобие конструктора – что тоже можно считать превосходством металлоконструкций над железобетоном.

*Темп роста на уровне 5%*

Перспективы рынка железобетонных изделий в России зависят и от сценариев развития нескольких смежных рынков. В первую очередь, рынка цемента, который демонстрирует неоднозначные тенденции. Спрос, снижающийся с 2014 года, благодаря повышению темпов строительства, с октября 2018 года начал расти и оказывать положительное влияние на динамику производства, что позволило в течение второй половины 2018 года и первой половины 2019 года дозагрузить мощности цементных заводов и увеличить выпуск цемента.

По итогам июля 2019 года объем потребления цемента вырос на 6,5% к июлю 2018 года, за январь-июль 2019 года – на 9,4% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. За январь-август 2019 года производство цемента выросло на 7,1% к аналогичному периоду 2018 года и составило 39,2 млн тонн. В начале 2019 года ведущая отраслевая организация, объединение компаний «Союзцемент», приводила прогноз роста объема производства в 2019 году на 3%, затем увеличила прогнозные оценки до 5–7%. По состоянию на сентябрь 2019 года с учетом начала реализации национальных проектов рост объема производства цемента при позитивном сценарии по итогам года может достигнуть 9%, в 2020 году – темп прироста, как ожидается, зафиксируется на уровне 5%. В целом эксперты склонны полагать, что отрасль имеет тенденцию к восстановлению.

Основными драйверами для отрасли производства цемента в дальнейшем станут реновация жилого фонда, реализация проектов комплексного освоения территорий и выполнение национального проекта «Жилье и городская среда». Согласно паспорту нацпроекта «Жилье и городская среда», по итогам 2019 года в России планируется построить 88 млн кв. м жилой недвижимости. К 2021 году объемы жилищного строительства планируется увеличить до 94 млн кв. м, к 2024 году – до 120 млн кв. м.

Также рост продаж цемента отмечается в сегменте строительства инфраструктуры и в сетевой рознице. Кроме того, согласно оценкам экспертов, в рамках нацпроекта «Безопасные и качественные дороги» строительство именно бетонных дорог является самым коротким путем к достижению указанных в нем целей. Дефицит битума и нерудных материалов и развитие технологий строительства цементобетонных путей также можно рассматривать в качестве позитивных факторов, повышающих спрос на цемент в России..

*Источник: <https://vestsnab24.ru/construction/24122019/24850/>*

**Бывшие в употреблении железобетонные изделия (б/у жби)** – это отличное решение для заказчика, которое имеет ряд преимуществ:

*Экономическая выгода*

Б/у железобетонные изделия обладают относительно низкой стоимостью, в сравнении с такой же новой продукцией. Это обусловлено ненужностью текущему пользователю и его желанием в кратчайшие сроки очистить строительную площадку от лишних, в данный момент времени, изделий. Это позволяет вам, как заказчику, сэкономить на приобретении материалов, и направить денежные средства на более приоритетные затраты.

*Прочность и надежность*

Приобретаемые вами б/у железобетонные изделия показали себя на практике! После правильного использования на них отсутствуют сквозные трещины, большие сколы, торчащая арматура и присутствуют монтажные петли - это говорит о качестве производимого, на тот момент, изделия и ведет к уменьшению рисков приобрести некачественный товар.

*Оперативность*

Б/у жби чаще всего находятся в наличии на складе производства или на строительных площадках наших партнеров и заказчиков - это даёт возможность оперативной доставки в день обращения.

*Торг*

Для разных условий эксплуатации, применяются различные по качеству б/у железобетонные изделия. Вы всегда можете уточнить необходимое качество б/у жби, которое вам требуется, что несомненно влечет за собой изменение стоимости изделия и его транспортировки..

*Источник: <http://zbi-osp.ru/buzhbi/>*

Рынок аналогичного оборудования и ТМЦ в нашей стране развит значительно. Имеется значительное количество предложений о продаже новых (не бывших в употреблении) товаров. Основными ценообразующими факторами в формировании цены нового оборудования и ТМЦ являются используемые в производстве материалы, технологии, страна происхождения изделия и производитель (дополнительным фактором, значительно увеличивающим конечную стоимость, часто является «бренд» производителя). Цена на оборудование и ТМЦ отечественного производства для конечного потребителя складывается из цены производителя, транспортных расходов и той прибыли, которую закладывает продавец-посредник. Цена на импортное оборудование и ТМЦ включает так же таможенные сборы.

Рынок аналогичного оборудования и ТМЦ бывших в употреблении развит в меньшей степени, по сравнению с рынком новых изделий. Объявления скудно представлены в специализированных средствах

массовой информации и сети Интернет. При этом судить о действительном техническом состоянии представленного на продажу оборудования и ТМЦ в большинстве случаев затруднительно из-за ограниченности представленной информации и субъективной оценки технического состояния собственником. Таким образом, использование данных вторичного рынка при оценке оборудования и ТМЦ затруднительно и по большей части не объективно.

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает следующие этапы:

### 1. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки.

На данном этапе Оценщик определяет наиболее эффективное использование объекта оценки, в соответствии с которым его стоимость будет наибольшей.

### 2. Определение стоимости объекта оценки.

На данном этапе Исполнитель определяет стоимость объекта оценки с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом Исполнитель выбирает метод (или методы) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществляет необходимые расчеты. Исполнитель обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке:

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Исполнитель самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

### 3. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

На данном этапе, Исполнитель на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

## 12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Понятие оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законодательством использование имущества – являющегося предметом оценки, причем неперенные условия: физической возможности, должного законодательного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие оптимального использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника имущества, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений специалистов «Оценщика» на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

В практике оценки имущества положение о наилучшем и эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимости оценки имущества.

При определении вариантов оптимального использования имущества применено четыре основных критерия анализа:

1. **Физическая возможность** – физическая возможность владения имуществом с целью наилучшего и эффективного использования его свойств в течении определенного и разумного с точки зрения владельца, отрезка времени;

2. **Допустимость с точки зрения законодательства** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающего действия собственника имущества;

3. **Финансовая целесообразность** – допустимый с точки зрения закона порядок использования имущества должен, безусловно, обеспечить собственнику имущества приемлемый для него доход;

4. **Максимальная эффективность** – кроме получения чистого дохода как токового, наилучшее и эффективное использование подразумевает либо максимализацию чистого дохода приносимого от использования имущества собственнику, либо достижения максимальной стоимости самого имущества.

*Рассмотрев все вышеприведенные критерии и проведя соответствующий анализ Оценщиком был сделан вывод о том, что наиболее эффективным вариантом использования собственности является использование в соответствии с функциональным назначением в качестве КТП, ж/б изделий (плиты ограждения) и подвесных откатных ворот.*

### 13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости возможно использование следующих подходов:

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

Рассмотрим возможность применения данных подходов при определении рыночной стоимости объектов оценки.

#### 13.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

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

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что инвестор не заплатит за имущество большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего имущества аналогичного по назначению и качеству в обозримый период без существенных издержек.

В рамках затратного подхода производится определение стоимости нового, выпускающегося на момент оценки объекта, который является точной копией объекта оценки или имеет аналогичные полезные свойства за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости нового, выпускающегося на момент оценки объекта, который является точной копией объекта оценки или имеет аналогичные полезные свойства;
- определение величины физического износа, функционального и экономического (внешнего) устаревания;
- уменьшение стоимости нового, выпускающегося на момент оценки аналогичного объекта на сумму износа и устаревания для получения реальной стоимости.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НОВОГО, ВЫПУСКАЮЩЕГОСЯ НА МОМЕНТ ОЦЕНКИ АНАЛОГИЧНОГО ОБЪЕКТА

Стоимость нового, выпускающегося на момент оценки объекта, который является точной копией объекта оценки, определяется на основе изучения прайс-листов предприятий продавцов (копия приведена в Приложении к настоящему отчету).

Результаты определения стоимости новой техники представлены в таблице 13.1.

Таблица 13.1

№	Наименование объекта оценки	Стоимость, руб./шт.	Источник информации
1	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м	40000	<a href="https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/komplektnye_transformatornye_podstantsii_ktp_ktpn_1563740472">https://www.avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie_dlya_biznesa/komplektnye_transformatornye_podstantsii_ktp_ktpn_1563740472</a>
3	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2*3 м (53 шт.), 2*4 м (14 шт.), 2,5*2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические	12x10280+53x7740+14x8380+175301=826417	<a href="https://dsk-stolica.ru/cart">https://dsk-stolica.ru/cart</a> <a href="https://www.vorota-mo.ru/avtomaticheskie-vorota/otkatnye/promyshlennye/">https://www.vorota-mo.ru/avtomaticheskie-vorota/otkatnye/promyshlennye/</a>

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ИЗНОСА

Физическим износом объекта называется изменение размеров, формы или состояния поверхностей, физико-механических, химических, электротехнических свойств материалов в процессе эксплуатации, аварии или длительного хранения.

Физический износ вызывает частичную или полную потерю работоспособности объекта или его привлекательности и, как следствие, означает частичную или полную потерю стоимости объекта.

Для определения физического износа нами использовался метод экспертизы состояния.

Данный метод основан на осмотре объектов оценки, испытании в различных режимах работы, оценке реального износа важнейших узлов, выявлении и оценке внешних и внутренних дефектов и оценке потери товарной стоимости. Данный метод предусматривает определение физического состояния объектов оценки в соответствии с оценочной шкалой, представленной в таблице 13.3. («Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», М.: Академия народного хозяйства при правительстве РФ, издательство «Дело», 1998 г.[1.7])

Таблица 13.3

<i>Состояние оборудования</i>	<i>Характеристика физического состояния</i>	<i>Коэффициент износа, %</i>
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование. Требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40
		45
		50
		55
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	60
		65
		70
		75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	80
		85
Негодное к применению или лом	Оборудование в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	95
		97,5
		100

Проведя анализ представленных документов и фотоматериалов, Оценщик сделал вывод, что физический износ объектов оценки составляет:

Таблица 13.4

<i>№</i>	<i>Наименование объекта оценки</i>	<i>Техническое состояние</i>	<i>Физический износ, %</i>
1	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м	Удовлетворительное	50,0
2	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2*3 м (53 шт.), 2*4 м (14 шт.), 2,5*2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические	Условно пригодное	75,0

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ**

Функционального устаревания - не выявлено.

#### **ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ**

Экономическое устаревание – не выявлено.

#### **ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, проведенного в рамках затратного подхода, приведены в таблице 13.5.

Таблица 13.5.

№	Наименование объекта оценки	Стоимость нового, руб.	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, руб.
1	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м	40000	50	0	0	20000
2	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2*3 м (53 шт.), 2*4 м (14 шт.), 2,5*2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические	826417	75	0	0	206604

### 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

*Проанализировав имеющуюся информацию, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения сравнительного подхода к определению рыночной стоимости объектов оценки, поскольку в результате анализа рынка не удалось выявить предложения о продаже бывших в употреблении аналогичных объектов.*

### 13.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

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

*Проанализировав имеющуюся информацию, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения доходного подхода к определению рыночной стоимости объектов оценки по следующей причине:*

*Проанализировав рынок коммерческих предложений представленных в специализированных открытых Интернет сайтах, Оценщик не выявил данных о величине арендных ставок на аналогичные объекты, сдающиеся в аренду.*

## 14. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Поскольку при оценке рыночной стоимости объектов оценки единственно применимым подходом является затратный подход, считаем, что рыночная стоимость объектов оценки равна рыночной стоимости, рассчитанной в рамках затратного подхода, и составляет по состоянию на дату оценки (округленно):

Таблица 14.1

№	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м	20000
2	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2*3 м (53 шт.), 2*4 м (14 шт.), 2,5*2,4 м (12 шт.) - ворота автоматические	206600

## **15. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

- Утверждения и факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

**Генеральный директор  
ООО «Центр интеллектуальных технологий»**

**Воловик Д.П.**

**Оценщик 1 категории**

**Баженов В.В.**

# **ПРИЛОЖЕНИЯ**



Фотографии объектов оценки на 11.07.2019 г.



ООО "Стройтехника", ИНН 5501088862, 644065, Омская обл., Омск г., Заводская 6-я ул., дом № 13,  
(организация)

Основное подразделение (структурное подразделение)

Основание для проведения инвентаризации: Приказ (ненулевое зачеркнуть)

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ  
ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

номера документа	дата составления
11	03/02/20

Форма по ОКУД 03/17/001  
по ОКПО 78780393  
Вид деятельности 341  
номера 10/01/20  
дата 10/01/20  
Дата начала инвентаризации 03/02/20  
Дата окончания инвентаризации  
Вид операции

Основные средства \_\_\_\_\_  
находящиеся в собственности \_\_\_\_\_ (в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)  
Местонахождение Основное подразделение  
Арендодатель \*

#### РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства оданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

Конюховый управляющий		Костякова Н.В.
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)
(должность)	(подпись)	(расшифровка)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое название		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа с регистрацией)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Временное сооружение, КПП, 3,8 м х 3,8 м, высота 3 м.	8820							1		0	
2	Временное сооружение, холодный склад, 12,3 м х 18,3 м, высота 8 м.	7840							1		0	
3	Трансформаторная подстанция, металлическая, 2 м х 3 м	3500							1		0	
4	Ограждение территории: - плиты ж/б, б/у, 2 м х 3 м (53 шт.), 2 м х 4 м (14 шт.), 2,5 м х 2,4 м (12 шт) - ворота автоматические	7000							1		0	
		# 27160	Итого						4		0	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров Четыре (прописью)  
б) общее количество единиц фактически Четыре (прописью)  
в) на сумму фактически (прописью)

Итого по описи

а) количество порядковых номеров	Четыре	(подпись)
б) общее количество единиц фактически	Четыре	(подпись)
в) на сумму фактически		(подпись)

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конюровый управляющий (должность)	(подпись)	Костякова Н.В. (расшифровка)
Члены комиссии	Юрисконсульт (должность)	(подпись)	Гебаур Ю.А. (расшифровка)
	Главный бухгалтер (должность)	(подпись)	Бурцева К.И. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 2, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конюровый управляющий (должность)	(подпись)	Костякова Н.В. (расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)
	(должность)	(подпись)	(расшифровка)

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил	Конюровый управляющий (должность)	(подпись)	Костякова Н.В. (расшифровка)
---	--------------------------------------	-----------	---------------------------------

103 февраля 2020 г.

Входящие — Яндекс.Почта

Промышленное оборудов

ктп - Промышленное оборуд

Комплектные трансформаторные

ктп - Промышленное оборуд

avito.ru/rostov-na-donu/oborudovanie\_dlya\_biznesa/komplektnye\_transformatornye\_podstantsii\_ktp\_ktpn\_1563740472

Яндекс

Импортировано и...

Переводчик Google

Яндекс.Переводчик

通四方通通: 跨通...

GdetEdet.RU - Отс...

Погода.Ru - прогн...

Сервис Отслежива...

ThinkPad

Carbon

ЭТО НЕ НОУТЕК.  
ЭТО THINKPAD.

Windows 10

Lenovo рекомендует Windows 10 Pro для бизнеса

узнать больше

Все объявления в России / ... / Оборудование для бизнеса / Промышленное

Комплектные трансформаторные подстанции ктп, ктпн

Добавить в избранное

Добавить заметку

14 февраля в 15:16

Назад

Следующее →

40 000 Р

Взять кредит в Тинькофф

Подробнее

Показать телефон

8 903 XXX-XX-XX

Написать сообщение

ООО "ConTex"

Компания

На Авито с апреля 2011

Завершено 11 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вячеслав

№ 1563740472, ☎ 864 (+7)

Производим и поставляем КТП!

Производим блочные и киосковые КТП 25-2500 кВА! Узнайте цены и условия на сайте!

ktp-zoo-ural.ru >

Горнолыжная распродажа -40% -50%

Узнать больше

sport-marafon.ru

SAMSUNG Jet | Jet Light

Ростовская область, Ростов-на-Дону, Инженерная ул., 18

р-н Октябрьский

Показать карту

19

**Вольф Групп**

+7 (800) 444-04-66  
+7 (929) 663-26-68  
+7 (495) 518-16-13

г. Москва,  
Варшавское шоссе, 129а  
[Схема проезда](#)

[Заказать обратный звонок](#)

Ежедневно с 09:00 до 20:00

### РОЛЬСТАВИН - РОЛИТЕЛЫ

- Рольставни на окна
- Рольставни на двери наружные
- Рольоворота
- Рольставни для дачи
- Рольставни для гаража

### АВТОМАТИЧЕСКИЕ ШЛАБАУМЫ

- Антивандальные
- Механические
- Установка
- Во дворе жилого дома
- Обслуживание
- Nice
- An Motors
- Пульты
- Стрелы

### НАВЕСЫ

- Навес для машины
- Навесы для дачи
- Навесы из поликарбоната

### МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ ОГРАЖДЕНИЯ

## Цены

«Вольф Групп» является официальным представителем многих производителей комплектующих для сдвижных конструкций. Мы можем предложить оптимальные цены на нашу продукцию и скидки на ряд позиций в ассортименте по акциям. Узнайте точную стоимость вашего изделия у менеджеров по телефонам компании.

Высота	Ширина											
	2000	2500	3000	3500	4000	4500	5000	5500	6000	6500	7000	
2500	40 498	48 257	54 545	62 247	70 120	75 161	82 411	92 266	99 743	112 260	120 189	
2750	42 990	51 769	58 679	66 835	73 858	79 975	86 942	96 231	103 934	120 360	124 778	
3000	46 048	55 790	64 853	73 349	81 279	87 566	96 062	107 504	116 169	130 215	136 502	
3250	48 880	60 379	68 365	77 370	86 092	92 493	100 479	111 015	122 229	139 730	145 564	
3500	52 222	63 380	73 349	83 601	92 720	100 084	109 542	122 512	132 255	152 532	169 354	
4000	58 396	70 630	82 185	93 456	104 104	112 317	123 192	135 766	157 517	182 041	190 876	
4500	64 286	75 954	88 528	101 103	112 317	124 551	136 842	164 652	175 301	197 220	207 755	
5000	70 517	83 318	96 911	110 732	123 192	137 125	150 604	177 566	190 367	209 568	222 482	
6000	88 188	99 403	119 341	136 162	148 622	161 367	175 923	210 643	224 520	247 970	258 901	

Высота и ширина указаны в миллиметрах (мм).  
Цены указаны в российских рублях (руб.)

## Тяжелые промышленные откатные ворота

Тяжелые промышленные откатные ворота – это конструкции весом до 2 тонн, обычно предназначенные для установки в широкие проемы (порядка 11-12 м). В некоторых случаях для особенно габаритных проемов может потребоваться монтаж двух подвижных створок, открывающихся в противоположные стороны.

Такие конструкции востребованы на крупных производственных объектах с большим грузопотоком, серьезным парком крупнотоннажного автотранспорта. Их отличительной особенностью являются:

- Отправьте нам сообщение



Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «25» июля 2020г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**

Исполнительный директор

Омского филиала АО «АльфаСтрахование»

М.П. *Ирина* / М.Ю. Коновалова  
Должность 09/09/04  
Место и дата выдачи подписи: 26.07.2019г.

**Страхователь:**

М.П. *В.В. Баженов*  
Место и дата выдачи подписи: 26.07.2019г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**  
№ 5891R/776/000269

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 5891R/776/000269 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Баженов Вячеслав Валентинович**  
**Адрес регистрации: 644123, г. Омск, ул. 70 лет Октября, 10 корп. 1, кв. 22**  
**ИНН 550701835814**

**Объект страхования:**

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

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

**Страховой случай:**

с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанным Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

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

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

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей

**Франшиза:** не установлена

Полис № 5891R/776/000269

Страховщик

Страхователь

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

Полис № 5891R/776/000269

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



