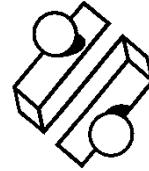


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТОРГОВО - ПРОМЫШЛЕННАЯ КОМПАНИЯ «ПСВ»**

Членство в Ассоциации саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (выписка из единого государственном-
го реестра саморегулируемых организаций оценщиков №00006 от 19 декабря 2007 г)

Адрес: 308009 г Белгород, Свято-Троицкий бульвар, д. 11, оф. 3,
тел./факс (4722) 35-50-88, 35-50-99

E-mail: tpk-psv@yandex.ru



О Т Ч Е Т № 2 4

**об оценке рыночной стоимости ванн чугунных,
с целью совершения сделки купли-продажи**

Дата оценки: 22 января 2019 г.

Дата составления отчета: 28 февраля 2019 г.

Заказчик: ОАО «Кировский завод»

Владелец имущества: ОАО «Кировский завод»

Белгород – 2019 г

28 февраля 2019 г.,
 249444, Калужская область, Кировский район,
 город Киров, Заводская площадь, 2,
ОАО "Кировский завод", Конкурсному
управляющему Васечкину Виктору Владимировичу, действующему на основании Решения
Арбитражного суда Калужской области
от 31.08.2018г. по делу № А23-2007/2016

ООО «ТПК «ПСВ»
308009 г. Белгород,
Свято-Троицкий бульвар,
д. 11, оф. 3

Уважаемый Виктор Владимирович!

В связи с договором № 24/1 от 22 января 2019 года, заключенным между ОАО «Кировский завод» в лице конкурсного управляющего Васечкина Виктора Владимировича и ООО «ТПК «ПСВ» в лице директора Смоляго Геннадия Алексеевича, определена рыночная стоимость ванн чугунных, принадлежащих ОАО «Кировский завод», находящихся по адресу: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, 2 (далее – Объект оценки), с целью совершения сделки купли-продажи в рамках реализации конкурсной массы должника с торгов.

Оценка произведена по состоянию на 22 января 2019 года.

Сроки проведения оценки: с 22 января по 28 февраля 2019 года.

На основании предоставленных данных, дальнейшая оценка выполнена из допущения, что оцениваемое имущество принадлежит ОАО «Кировский завод». На дату оценки ОАО «Кировский завод» является предприятием-банкротом, объект оценки (ванны), находятся в залоге. Прочие обременения перед третьими лицами, ограничения права, объекты оценки не имеют, что подтверждается сведениями из Реестра уведомлений о залоге движимого имущества (<https://reestr-zalogov.ru>). Копии использованных документов находятся в приложении к отчету.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость права собственности на объекты оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

| № п/п | Наименование | Количество, шт. | Рыночная стоимость 1 единицы, рублей | Рыночная стоимость, рублей |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1500 мм СТП 030-2010 | 2 336 | 9 800 | 22 892 800 |
| 2 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1700 мм СТП 030-2010 | 2 012 | 10 900 | 21 930 800 |
| Итого: | | 4 348 | | 44 823 600 |

Примечание: значения рыночной стоимости округлены кратно ста рублям.

Нижеприведенный Отчёт содержит описание оцениваемых объектов, фотографии объектов, этапы проведенного анализа, информацию и анализ, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была выполнена в соответствии с законом РФ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утверждёнными приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года соответственно №№ 297, 298, 299, ФСО № 9, ФСО №10, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года соответственно №№ 327, 328, ФСО №12, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 года № 721, а также стандартами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

С уважением,
Директор ООО «ТПК «ПСВ»,
доктор техн. наук, профессор



Г. А. Смоляго

С О Д Е Р Ж А Н И Е

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 4 |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ..... | 8 |
| 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ | 9 |
| 1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 13 |
| 1.6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ | 15 |
| 1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ | 15 |
| 1.8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... | 16 |
| 1.9. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ | 17 |
| 1.10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ | 18 |
| 2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 19 |
| 2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 19 |
| 2.2. АНАЛИЗ РЫНКА | 20 |
| 2.3. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ СНИЖЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ..... | 30 |
| 2.4. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 31 |
| 3. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ | 32 |
| 4. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ..... | 40 |
| 5. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 41 |
| 6. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ..... | 42 |
| 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ..... | 43 |
| СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ..... | 45 |

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. Акт осмотра. Фотографии объектов оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. Сведения об объектах оценки и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. Сведения об исполнителе

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Задание на оценку в соответствии с ФСО № 1 (п.21) должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости;
- дату оценки;
- допущения, на которых должна основываться оценка;
- иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Кроме того, при оценке стоимости машин и оборудования, в соответствии с ФСО № 10 (п.6, 8) задание на оценку должно дополнительно содержать:

- состав оцениваемого имущества с указанием сведений по каждой единице достаточных для их идентификации;
- степень детализации работ по осмотру и период проведения осмотра.

В соответствии с ФСО № 1 (п.22) и ФСО № 10 (п.7), задание на оценку при оценке стоимости машин и оборудования может содержать иную дополнительную информацию.

Задание на оценку сформулировано в договоре на оценку, указанном в таблице 1.5.1. Положения задания на оценку приведены в таблице 1.1.1.

Итоги оценки, сведения о заказчике и об оценщике, дополнительные сведения приведены в таблицах 1.4.1, 1.5.1.

Таблица 1.1.1. Задание на оценку

| Объект оценки | | | | |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------------------------------|
| № п/п | Наименование | Количество, шт. | Год выпуска | Техническое состояние, текущее использование |
| 1 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1500 мм СТП 030-2010 | 2 336 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| 2 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1700 мм СТП 030-2010 | 2 012 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| Итого: | | 4 348 | | |

**Объект оценки. Данные бухгалтерского учета ОАО «Кировский завод».
Учет наличных МПЗ - продукция на 22.01.2019 г.**

| № п/п | МПЗ (материально-производственные запасы) - продукция | Балансовая стоимость одной ванны, рублей/шт | Количество, шт |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Ванны по СТП 030-2010 | | | |
| 1 | Ванны 1,5 | | |
| 1.1 | Ванна "ЛАГУНА" (шт) | | |
| 1.2 | Ванна "ЛАГУНА-ЛЮКС" (шт) | | |
| 1.3 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,5" (шт) | | |
| 1.4 | Ванна "РЕССА-1,5" (шт) | | |
| 1.5 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" (в/у 10шт.) (шт) | | |
| | | 9 836,85 | 2 336 |

Глава 1. Общие сведения

| | | | | |
|----------|------------------------------------------------------------|--|-----------|-------|
| 1.6 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" (шт) | | 10 871,12 | 2 012 |
| 1.7 | Ванна Silver "PECCA -1,5" (в/у 10 шт) (шт) | | | |
| 1.8 | Ванна Silver "PECCA -1,5" (шт) | | | |
| 1.9 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" в к-те с ручками(в/у10шт) (шт) | | | |
| 1.10 | Ванна Silver "PECCA -1,5" в компл.с ручками(в/у 10шт) (шт) | | | |
| 2 | Ванны 1,7 | | | |
| 2.1 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,7" (шт) | | | |
| 2.2 | Ванна "PECCA-1,7" (шт) | | | |
| 2.3 | Ванна "ТРИУМФ" Silver в компл. с ручками (шт) | | | |
| 2.4 | Ванна "ТРИУМФ" Silver (шт) | | | |
| 2.5 | Ванна "ТРИУМФ" (шт) | | | |
| 2.6 | Ванна "ЮМИКА" (шт) | | | |
| 2.7 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ-1,7" (шт) | | | |
| 2.8 | Ванна Silver "PECCA-1,7" (в/у 10 шт) (шт) | | | |
| 2.9 | Ванна Silver "PECCA-1,7" (шт) | | | |

Более подробные сведения об объекте оценки приведены также в главе 2 данного отчета

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Месторасположение объекта | Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, 2 |
| Имущественные права на объект оценки | На основании предоставленных данных, дальнейшая оценка выполнена из допущения, что оцениваемое имущество принадлежит ОАО «Кировский завод». На дату оценки, ОАО «Кировский завод» является предприятием-банкротом, объект оценки – ванны, находятся в залоге. Прочие обременения перед третьими лицами, ограничения права, объекты оценки не имеют, что подтверждается сведениями из Реестра уведомлений о залоге движимого имущества (https://reestr-zalogov.ru). Копии использованных документов находятся в приложении к отчету. |
| Права на объект оценки, учтываемые при определении стоимости объекта оценки | Оценке подлежит право собственности на объект оценки |
| Ограничения (обременения) оцениваемых прав | На дату оценки, ОАО «Кировский завод» является предприятием-банкротом, объект оценки – ванны, находятся в залоге. Прочие обременения перед третьими лицами, ограничения права, объекты оценки не имеют, что подтверждается сведениями из Реестра уведомлений о залоге движимого имущества (https://reestr-zalogov.ru). Копии использованных документов находятся в приложении к отчету |
| Цель оценки и вид определяемой стоимости | Настоящая оценка проводится с целью определения рыночной стоимости права собственности. Определяемый вид стоимости объекта оценки – рыночная стоимость |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки будут использованы Заказчиком для продажи в рамках реализации конкурсной массы должника с торгов. Иное использование результатов оценки не предусматривается |
| Результаты оценки стоимости | Итоговый результат оценки рыночной стоимости без приведения возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость. Рыночная стоимость приводится в российских рублях |

Глава 1. Общие сведения

| | |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 22 января 2019 года |
| Дата осмотра | 22 января 2019 года |
| Период проведения оценки | 22 января - 28 февраля 2019 года |
| Дата составления отчета | 28 февраля 2019 года |
| Дата и номер договора об оценке (основание проведения оценки) | Договор № 24/1 от 22 января 2019 г. |
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <ol style="list-style-type: none">Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником/эксплуатантом активов, а также лично собранной информации в процессе посещения производственной площадки и осмотра имущества. Перечень документов, необходимых Оценщику и срок предоставления согласовываются Сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.Оценка производится без учета залоговых обременений;Оценка имущества производится исходя из предположения его возможной реализации на открытом рынке. В Отчете должен быть приведен анализ и соответствующее обоснование выбранного сценария оценки.Определение рыночной стоимости имущества производится исходя из условия его реализации на территории РФ, за исключением случаев, когда согласно проведенному Оценщиком анализу, сделан вывод о невозможности такой реализации или обоснована целесообразность реализации за пределами РФ. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.Исходные данные, использованные Оценщиком, считаются достоверными.Исполнитель не должен проводить обмер объекта оценки. Данные должны приниматься на основе технической документации, предоставленной Заказчиком. Оценщик не несет ответственности за недостоверные сведения (в случае их наличия) в Технической документации.Итоговый результат оценки рыночной стоимости должен приводиться без приведения возможных границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость Объекта оценки. <p>В процессе проведения оценки Оценщиком могут быть введены дополнительные допущения, которые, по его мнению, являются существенными для процесса настоящей оценки</p> |
| Степень детализации работ по | Полный. Оценщик проводил визуальный осмотр объ- |

| | |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| осмотру | ектов оценки, на основании чего делал заключение о состоянии объекта оценки. В задачу оценщика не входил поиск возможных скрытых дефектов. Оценщик не проводил как часть работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра |
| Требования к отчету об оценке (форма представления результатов) | Результаты оценки будут представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта оценки в 1 (одном) экземпляре |
| Дополнительные требования | Итоговый результат оценки предоставляется в виде наиболее вероятного значения рыночной стоимости объекта оценки, без указания возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки. |

1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Представленное заключение об оценке отвечает требованиям Федерального Закона от 29.07.98г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и следующих стандартов оценки:

1. Требованиям федеральных стандартов оценки:

- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)»;
- Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)».

2. Требованиям стандартов Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования;
- СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и только при использовании в целях, указанных в нем.
- Выводы о правах на объект оценки сделаны на основании анализа представленных правоустанавливающих документов. Полученные от Заказчика правоустанавливающие документы на объекты оценки должны считаться достоверными. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.
- Исходные данные, которые будут использованы Оценщиком при подготовке Отчета, будут считаться достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Оценщик не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Содержание отчета является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действително только на период времени, в течение которого ценообразующие факторы совпадают с существующими на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости указанной в отчете.
- Объем и степень детализации работ по осмотру: полный. Оценщик проводит визуальный осмотр объектов оценки, на основании чего делает заключение об их состоянии и производит фотофиксацию. В задачу оценщика не входит поиск возможных скрытых дефектов. Оценщик не проводит как часть работы какую-либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.
- Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена подписью должностного лица и печатью организации. Оценщик исходил из допущения, что предоставленная документация достоверна.
- Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Права на Объект оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества.
- Оценщик исходил из предположения, что нематериальные активы, необходимые для эксплуатации машин и оборудования, отсутствуют.

Глава 1. Общие сведения

– От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость.

Дополнительные допущения в процессе оценки не устанавливались.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 1.4.1. Сведения о Заказчике и Исполнителе

| Данные о Владельце / Заказчике | |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование: | Открытое акционерное общество "Кировский завод" |
| Владелец / Заказчик | ОГРН 1024000896171, ИНН 4023002403, Арбитражный управляющий Васечкин Виктор Владимирович (ИНН 400401913256, СНИЛС 120-123-790 92), член Ассоциации СРО «Центральное агентство арбитражных управляющих» (ИНН 7731024000, ОГРН 1107799028523, адрес: 127322, Москва, а/я 10, НП ЦААУ: 115184, г. Москва, 1-й Казачий пер., д. 8, стр. 1, оф. 2). |
| Данные об Исполнителе | |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Торгово-Промышленная Компания «ПСВ» |
| Исполнитель | ООО «ТПК «ПСВ» ОГРН 1163123056964 от 09.03.2016 г., ИНН 3123383172, КПП 312301001 |
| Юридический адрес исполнителя | 308009, г. Белгород, Свято - Троицкий бульвар, д. 11, офис 3 |
| Местонахождение исполнителя | 308009, г. Белгород, Свято - Троицкий бульвар, д. 11, офис 3 |
| Контактные телефоны исполнителя | Тел./факс (4722) 355-099, 355-088 |
| Банковские реквизиты исполнителя | Р/с 40702810007000003994 в Белгородском отделении № 8592 ПАО "Сбербанк" г. Белгород, БИК 041403633, к/с 3010181010000000633 |
| Свидетельство о государственной регистрации исполнителя | Свидетельство о государственной регистрации юридического лица в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица ООО "ТПК "ПСВ" серии 31 №002541376, выдано 10 марта 2016 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Белгороду |
| Страховой полис исполнителя | Страховой полис № 3891R/776/00034/7 (Страховщик - ОАО «АльфаСтрахование»). Срок действия: с 01.01.2018 г. по 31.12.2019 г. Лимит ответственности: 100 000 000 (сто миллионов) рублей |

| Данные о Директоре | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф.И.О. | Смоляго Геннадий Алексеевич |
| Информация о членстве в СРО: | Член Ассоциации «Саморегулируемая Организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» согласно свидетельства с рег. № 00095 от 10.01.2008 г. и выписки № 0127 из реестра СРО от 06.02.2017 г. |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат № 001205-1, 07 декабря 2017г., по направлению - оценка недвижимости. Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 07 декабря 2020г. |
| Сведения о страховом полисе | Полис страхователя ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 38912/776/00026/8 (Страховщик - АО «АльфаСтрахование»). Срок действия Договора страхования: с 15.01.2019г. по 14.01.2020г. Лимит ответственности: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей |
| Документ, подтверждающий образование Оценщика в области оценочной деятельности: | - Диплом о профессиональной переподготовке сер. ПП № 412525, рег. № 216 от 5.06.2002, выдан Белгородским университетом потребительской кооперации; - Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 033/2015, от 30.04.2015 г., выдано АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» |
| Прочие сведения об оценщике | Контактный телефон: +7 (4722) 35-50-88, Адрес электронной почты: tpk-psv@yandex.ru, Почтовый адрес: 308009, г. Белгород, Свято-Троицкий бульвар, дом 11, офис 3 |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | В оценочной деятельности с 1994 года |
| Данные об оценщиках, работающих на основании трудового договора | |
| Ф.И.О. | Гридин Андрей Александрович |
| Информация о членстве в СРО: | Член Общероссийской общественной организации “Российское общество оценщиков”, включен в реестр членов РОО 22 октября 2010 года за №006639, согласно выписки из реестра СРО от 04.10.2017г. Свидетельство о членстве в Общероссийской общественной организации “Российское общество оценщиков” 0022114 от 23 октября 2016 года, срок действия - 3 года с даты выдачи |
| Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 001197-2 от 07 декабря 2017 г., срок действия до 07 декабря 2020 г., выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленических кадров» |
| Сведения о страховом полисе: | Полис № 3891R/776/00007/8, страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, период страхования с 13 мая 2018 года по 12 мая 2019 года включительно, выдан АО «АльфаСтрахование» Договор (страховой полис) №433-121121/18/0325R/776/00002/18-006939 от 07 сентября 2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Пе- |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | риод страхования с 01 января 2019 г. по 30 июня 2020 г. Состраховщики: СПАО «ИНГОССТРАХ», АО «АльфаСтрахование». Лимит ответственности: 100 000 (сто тысяч) руб. |
| Документ, подтверждаю- щий образование Оценщи- ка в области оценочной деятельности: | - Диплом ВГС №4785001, выдан Белгородским университе- том потребительской кооперации, экономист по специальному- сти «Финансы и кредит», 2010 г. - Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 016/2015, от 30.04.2015г., выдано АНО ВПО «Белгородский университет кооперации, экономики и права» |
| Прочие сведения об оцен- щике | Контактный телефон: +7 (4722) 35-50-88, Адрес электронной почты: tpk-psv@yandex.ru, Почтовый адрес: 308009, г. Белгород, Свято-Троицкий буль- вар, дом 11, офис 3 |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | В оценочной деятельности с 2001 года |
| Краткие сведения об оценщике | |
| Фактический срок работы оценщика | Начиная с 1994 года ООО «ТПК «ПСВ» (до 09.03.2016 г. ЗАО «ТПК «ПСВ») ведет свою деятельность на рынке кон- салтинговых услуг. Основные направления деятельности это - оценка стоимости и консультирование по управлению стоимостью: движимого и недвижимого имущества; пакетов акций, долей предприятия (бизнеса); экспертиза отчётов; разработка бизнес-планов и инвестиционных проектов. |
| География оказываемых услуг | Сотрудниками ООО «ТПК «ПСВ» были выполнены работы по оценке стоимости объектов, расположенных в: <ul style="list-style-type: none">• г. Белгород;• Белгородской области;• г. Москва и Московской области;• Воронежской области;• Курской области;• г. Санкт - Петербург и Ленинградской области;• Орловской области;• Пермском крае;• Краснодарском крае;• г. Черкесск и Карачаево-Черкесской республике;• Республике Татарстан;• Ставропольском крае;• Ивановской области;• Пензенской области;• Тамбовской области;• Нижегородской области;• Брянской области;• Республике Крым;• г. Екатеринбург и Свердловской области;• Алтайском крае;• Оренбургской области;• Волгоградской области;• Ростовской области; |

| | |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">• Самарской области;• Вологодской области;• Тульской области;• Смоленской области;• Челябинской области;• Ярославской области;• Липецкой области;• Республике Карелия;• Костромской области;• Тверской области;• Калининградской области. <p>«ТПК «ПСВ» является членом НП “Российская коллегия оценщиков”, представительства которого находятся более чем в 50 регионах РФ. В связи с этим, при необходимости география оказываемых услуг может быть распространена на эти регионы.</p> |
| Аkkредитации, членство, опыт сотрудничества | <ul style="list-style-type: none">• Членство в НП “Российская коллегия оценщиков” с 1996 года;• Членство в НП “Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных оценщиков” с 2002 года;• Членство в консорциуме оценочных организаций, аккредитованного при РФФИ для оценки федерального имущества, подлежащего приватизации в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.08.2004 № 1124-р;• Аkkредитация при ПАО «Сбербанк России»;• Аkkредитация при АО «Россельхозбанк»;• Аkkредитация при межрегиональной саморегулируемой организации (МСО) профессиональных арбитражных управляющих (ПАУ) под эгидой РСПП (приказ №414 от 23 августа 2010 года, приказ от 18 августа 2011 года №496);• Аkkредитация при ПАУ ЦФО по предоставлению услуг арбитражным управляющим по сопровождению процедур банкротства (№077-п от 31.01.04 года);• Аkkредитация при Федеральной службе России по финансовому оздоровлению и банкротству с 1999 года;• Аkkредитация при Департаменте имущественных и земельных отношений Белгородской области;• Аkkредитация при Комитете по управлению и распоряжению муниципальной собственностью г. Белгорода;• Аkkредитация при ПАО «Уралсиб»;• Аkkредитация при ПАО АКБ «Банк Москвы»;• Аkkредитация при ПАО "Банк "ФК Открытие";• Аkkредитация при АО "ЮниКредит Банк"• Аkkредитация при АО «Газэнергопромбанк»;• Аkkредитация при ПАО «Промсвязьбанк»; <p>В число наших постоянных клиентов входят такие организации, как:</p> <ul style="list-style-type: none">• ОАО «Продимекс-Холдинг» (г. Москва); |

| | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> • ПАО «Сбербанк России»; • ООО «Белэнергомаш-БЗЭМ»; • ГК ОАО «ЭФКО»; • ГК ЗАО «Приосколье»; • УК ЗАО «Белая Птица»; • ООО «Белэнергомаш-БЗЭМ»; • ГК «Рена»; • ГК «Мираторг» и многие другие. |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.5.1. Итоги оценки. Сведения о заказчике и об оценщике. Дополнительные сведения

| Объект оценки | | | | |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| № п/п | Наименование | Количество, шт. | Год выпуска | Техническое состояние, текущее использование |
| 1 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1500 мм СТП 030-2010 | 2 336 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| 2 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1700 мм СТП 030-2010 | 2 012 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| Итого: | | 4 348 | | |

Объект оценки. Данные бухгалтерского учета ОАО «Кировский завод». Учет наличных МПЗ - продукция на 22.01.2019 г.

| № п/п | МПЗ (материально-производственные запасы) - продукция | Балансовая стоимость одной ванны, рублей/шт | Количество, шт |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|
| Ванны по СТП 030-2010 | | | |
| 1 | Ванны 1,5 | | |
| 1.1 | Ванна "ЛАГУНА" (шт) | | |
| 1.2 | Ванна "ЛАГУНА-ЛЮКС" (шт) | | |
| 1.3 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,5" (шт) | | |
| 1.4 | Ванна "РЕССА-1,5" (шт) | | |
| 1.5 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" (в/у 10шт.) (шт) | | |
| 1.6 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" (шт) | | |
| 1.7 | Ванна Silver "РЕССА -1,5" (в/у 10 шт) (шт) | | |
| 1.8 | Ванна Silver "РЕССА -1,5" (шт) | | |
| 1.9 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" в к-те с ручками(в/у10шт) (шт) | | |
| 1.10 | Ванна Silver "РЕССА -1,5" в компл.с ручками(в/у 10шт) (шт) | | |
| 2 | Ванны 1,7 | | |
| 2.1 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,7" (шт) | | |
| 2.2 | Ванна "РЕССА-1,7" (шт) | | |
| 2.3 | Ванна "ТРИУМФ" Silver в компл. с ручками (шт) | | |
| 2.4 | Ванна "ТРИУМФ" Silver (шт) | | |
| 2.5 | Ванна "ТРИУМФ" (шт) | | |
| 2.6 | Ванна "ЮМИКА" (шт) | | |
| 2.7 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ-1,7" (шт) | | |
| 2.8 | Ванна Silver "РЕССА-1,7" (в/у 10 шт) (шт) | | |
| 2.9 | Ванна Silver "РЕССА-1,7" (шт) | | |

Более подробные сведения об объекте оценки приведены также в главе 2 данного отчета

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Функциональное назначение и текущее использование объекта оценки | Функциональное назначение – санитарно-техническое изделие – ванна чугунная, бытовая Текущее использование – не установлены, находятся на складе, готовы к продаже покупателю |
| Сроки действия отчёта | Согласно ст.12 Федерального закона №135-ФЗ, 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. |
| Рыночный срок экспозиции | До 6 месяцев (до 0,5 года) |
| Основание для проведения оценки | Договор № 24/1 от 22 января 2019 г. |

Использованные подходы к оценке и методы оценки, основные результаты оценки

| Подход к оценке | Метод оценки |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| Затратный | Метод сравнения с идентичным объектом (метод калькуляции) |
| Сравнительный | Не использовался (обоснование отказа описано в главе 5) |
| Доходный | Не использовался (обоснование отказа описано в главе 6) |

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.
Основные результаты оценки**

| № п/п | Наименование | Количество, шт. | Рыночная стоимость 1 единицы определенная по затратному подходу, рублей | Рыночная стоимость по затратному подходу, рублей | Итоговая рыночная стоимость, рублей |
|-------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1500 мм СТП 030-2010 | 2 336 | 9 800 | 22 892 800 | 22 892 800 |
| 2 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1700 мм СТП 030-2010 | 2 012 | 10 900 | 21 930 800 | 21 930 800 |
| | Итого: | 4 348 | | 44 823 600 | 44 823 600 |

Сравнительный, доходный подходы не использовались, обоснование приведено в соответствующих разделах отчета

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1.6. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

При проведении оценки объекта оценки и при подготовке отчета об оценке привлекались следующие организации и специалисты:

Таблица 1.5.1. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

| Наименование организации или специалиста | Квалификация | Степень участия в проведении оценки объекта оценки и подготовке отчета об оценке |
|------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Широбоков Максим Александрович | Помощник оценщика, эксперт | Осмотр и фотографирование объекта оценки |

1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику, являются его личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями 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 действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
- Наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии со стандартами оценки, приведенными в разделе 1.4.
- Представитель Заказчика получил все разъяснения относительно целей оценки, своих прав, обязанностей и возможностей Оценщика, ознакомлен со значением используемых терминов.
- Статус Оценщика определяется как независимый оценщик, – т.е. внешний оценщик, который дополнительно не имел отношений к объекту оценки, подразумевающих оплату услуг, за исключением оплаты услуг по оценке.
- При определении рыночной стоимости объекта оценки для его осмотра могут привлекаться эксперты, имеющие трудовой договор с ООО «ТПК «ПСВ».

Гридчин Андрей Александрович, оценщик I категории



1.8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для того чтобы было однозначное понимание, что подразумевается в данном отчёте под термином "рыночная стоимость", дадим определение, принятое в законе "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

«Рыночная стоимость» (РС) – это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения (МСО–1, 3.1).

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. определяется следующим образом:

«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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- 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».

«Объект оценки» - объект гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО-1).

«Цена» - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1).

«Стоимость объекта оценки» - это наиболее вероятная расчетная величина, определяемая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (ФСО № 1).

«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 (ФСО № 1).

«Подход к оценке» - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объектов оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1).

«Дата оценки» (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

«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 (ФСО № 1).

«Объект-аналог» - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1).

Глава 1. Общие сведения

«Затратный подход» – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний (ФСО № 1).

«Доходный подход» – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1).

«Сравнительный подход» – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки. (ФСО № 1).

«Корректировка (поправка)» представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»

1.9. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ ЗАКАЗЧИКОМ

Перечень документации, предоставленных Заказчику в виде копий, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- ОАО «Кировский завод». Учет наличных МПЗ за период: 22.01.2019 – 28.02.2019 г.;
- ванна чугунная эмалированная. Паспорт;
- санитарно-эпидемиологическое заключение № 40.01.05.494.П.00006-4.01.07 от 30.01.2007г.;
- прейскурант отпускных цен на ванны, чаши Генуя, поддоны чугунные с 10.02.2016 г. (цена с учетом НДС);
- уведомление о возникновении залога движимого имущества номер 2015-000-834017-569 от 31.07.2015г.

Анализ представленной Заказчиком информации приведен в таблице 1.8.1.

Таблица 1.9.1. Анализ предоставленной Заказчиком информации

| | | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Информация о виде и объеме прав на Объект оценки | Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах) | Отражено частично |
| Сопоставление данных об Объекте оценки | Установление технических особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия фактического состояния имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах (договоров купли-продажи, накладных, паспортов, инструкций по эксплуатации, технических условий и др.) | Проведено частично |
| Установление данных об обременениях на Объект оценки | Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение залогом или долговыми обязательствами, наличием аренды, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии) | Проведено частично |

На основании предоставленных данных, дальнейшая оценка выполнена из допущения, что оцениваемое имущество принадлежит ОАО «Кировский завод». На дату оценки, ОАО «Кировский завод» является предприятием-банкротом, объект оценки – ванны, находятся в залоге. Прочие обременения перед третьими лицами, ограничения права, объекты оценки не имеют, что подтверждается сведениями из Реестра уведомлений о залоге движимого имущества (<https://reestr-zalogov.ru>). Копии использованных документов находятся в приложении к отчету.

1.10. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО № 1, п.23, проведение оценки должно включать следующие этапы:

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

Представленное заключение об оценке отвечает требованиям стандартов. В процессе работы были собраны необходимые данные об объекте. Нами проведен анализ необходимой информации с целью определения стоимости объектов оценки с применением затратного, сравнительного и доходного подходов. Окончательное значение рыночной стоимости объектов было принято равным на основании данных, полученных затратным подходом.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

Таблица 1.10.1. Содержание работ, выполненных при проведении оценки

| |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Заключение с Заказчиком договора об оценке |
| 2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки |
| 3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение их фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки (беседы с представителями эксплуатационных служб данных объектов, обслуживающего персонала и т.д.). |
| 4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки. |
| 5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки. Сбор данных о продаже, предложении и аренде аналогичных объектов. |
| 6. Анализ наиболее эффективного использования объекта. |
| 7. Осуществление расчетов |
| 8. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки |
| 9. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке |

2. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для оценки представлены ванны чугунные, принадлежащие ОАО «Кировский завод», находящиеся по адресу: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, 2.

Данное имущество выпущено до 2015 г., на ОАО «Кировский завод», г. Киров, Калужская область. На дату оценки объекты находятся на складе, готовы к продаже покупателю, в работоспособном состоянии. Данных о марках и количестве оцениваемых ванн не предоставлено. На дату оценки, объекты удовлетворяют современным требованиям, предъявляемым к санитарно-техническим изделиям подобного функционала.

Таблица 2.1.1. Сведения об объектах оценки

| № п/п | Наименование | Количество, шт. | Год выпуска | Техническое состояние, текущее использование |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|----------------------------------------------|
| 1 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1500 мм СТП 030-2010 | 2 336 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| 2 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1700 мм СТП 030-2010 | 2 012 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| Итого: | | 4 348 | | |

Таблица 2.1.2. Объект оценки. Данные бухгалтерского учета ОАО «Кировский завод». Учет наличных МПЗ - продукция на 22.01.2019 г.

| № п/п | МПЗ (материально-производственные запасы) - продукция | Балансовая стоимость одной ванны, рублей/шт | Количество, шт |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Ванны по СТП 030-2010 | | | |
| 1 | Ванны 1,5 | . | |
| 1.1 | Ванна "ЛАГУНА" (шт) | | |
| 1.2 | Ванна "ЛАГУНА-ЛЮКС" (шт) | | |
| 1.3 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,5" (шт) | | |
| 1.4 | Ванна "РЕССА-1,5" (шт) | | |
| 1.5 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" (в/у 10шт.) (шт) | | |
| 1.6 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" (шт) | | |
| 1.7 | Ванна Silver "РЕССА -1,5" (в/у 10 шт) (шт) | | |
| 1.8 | Ванна Silver "РЕССА -1,5" (шт) | | |
| 1.9 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" в к-те с ручками(в/у10шт) (шт) | | |
| 1.10 | Ванна Silver "РЕССА -1,5" в компл.с ручками(в/у 10шт) (шт) | | |
| 2 | Ванны 1,7 | | |
| 2.1 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,7" (шт) | | |
| 2.2 | Ванна "РЕССА-1,7" (шт) | | |
| 2.3 | Ванна "ТРИУМФ" Silver в компл. с ручками (шт) | | |
| 2.4 | Ванна "ТРИУМФ" Silver (шт) | | |
| 2.5 | Ванна "ТРИУМФ" (шт) | | |
| 2.6 | Ванна "ЮМИКА" (шт) | | |
| 2.7 | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ-1,7" (шт) | | |
| 2.8 | Ванна Silver "РЕССА-1,7" (в/у 10 шт) (шт) | | |
| 2.9 | Ванна Silver "РЕССА-1,7" (шт) | | |

Копия паспорта на ванны чугунные эмалированные, санитарно-эпидемиологическое заключение № 40.01.05.494.П.00006-4.01.07, от 30.01.2007г. на приборы санитарно-технические ванны чугунные, находятся в приложении к отчету.

2.2. АНАЛИЗ РЫНКА

Обзор рынка черной металлургии

Среди сегментов, учитываемых Росстатом в производстве на рынке чугуна России всего два вида продукции: Чугун передельный в чушках, болванках или в прочих первичных формах, Чугун литьевой.

Динамика производства на российском рынке чугуна в 2017 году была скачкообразной, но позитивной. Так если в январе 2017 года было произведено 4 459 тыс.тонн, то в декабре объем производства увеличился на 2,8% до 4 584 тыс.тонн. Всего в 2017 году было произведено 52 158 тыс.тонн чугуна. В январе-феврале 2018 года объем производства чугуна в России увеличилось незначительно - на 1,3%.

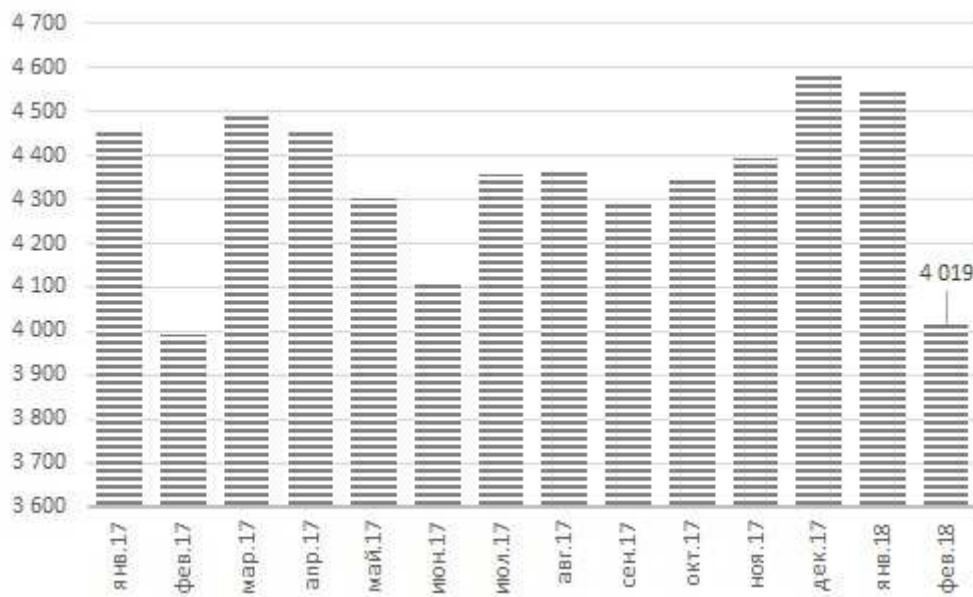


Рисунок 2.2.1. Динамика производства на рынке чугуна на рынке России в 2017-2018 годах, тыс.тонн

Среди видов продукции, занимающих лидирующие позиции на рынке чугуна России можно выделить только Чугун передельный в чушках, болванках или в прочих первичных формах с долей 99,7%. Менее 1% занимает долю в производстве чугун литьевой.

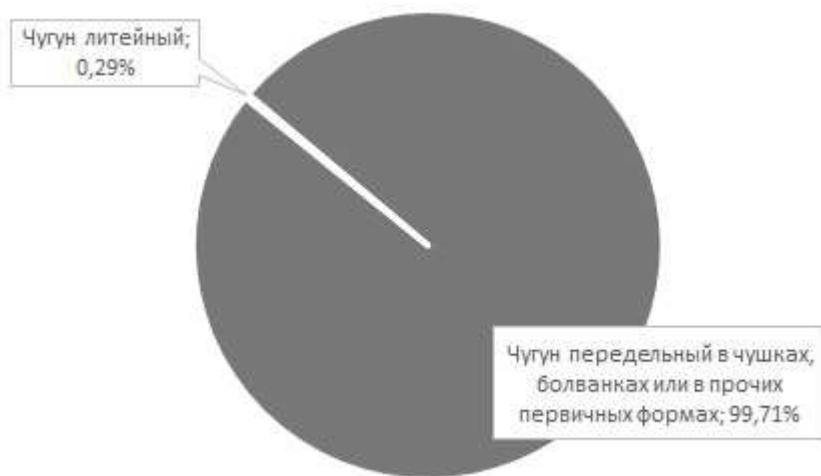


Рисунок 2.2.2. Доли видов продукции в производстве чугуна в России в янв-фев 2018, %

Среди основных регионов-производителей на рынке чугуна можно отметить Уральский федеральный округ с долей 35,32%, Центральный федеральный округ с долей 30,47%, Северо-Западный федеральный округ с долей 13,41%, Южный федеральный округ с долей 10,71%.

ро-Западный федеральный округ с долей 18,07%, Сибирский федеральный округ с долей 10,8%. Другие федеральные округа занимают доли менее 10%.



Рисунок 2.2.3. Доли федеральных округов в производстве чугуна в России в январе-феврале 2018 году, %

Хотелось бы отметить, что Росстат не в полной мере может учитывать объемы производства чугуна за 2017 и 2018 годы. Для понимания рынка и требуется проведение исследования рынка, которое в полной мере может отразить и объемы производства и объемы потребления по рынку как России, так и других стран мира.

http://www.metalresearch.ru/iron_steele_market_2017-2018.html

Россия в декабре 2018 года произвела 4,175 млн. тонн доменного чугуна при снижении на 9,3% по сравнению с 4,605 млн. тонн в декабре 2017 года, тогда как в ноябре прошлого года выпустила 4,04 млн. тонн. За весь прошлый год Россия выплавила 51,2 млн. тонн при снижении на 1,6% в сравнении с 52,039 млн. тонн годом ранее.

Украина в обозначенном месяце ухудшила показатели на 3% на годовой основе с 1,889 млн. тонн до 1,832 млн. тонн, а ноябрь произвела 1,642 млн. тонн. В январе-декабре Украина выплавила 20,56 млн. тонн против 20,121 млн. тонн годом ранее (+2,2%).

Казахстан в декабре выпустил 260 тыс. тонн доменного чугуна при снижении на 21,5% по сравнению с 331 тыс. тонн в декабре позапрошлого года, тогда как в ноябре прошлого года произвел 250 тыс. тонн. В январе-декабре Казахстан выплавил 3,44 млн. тонн при снижении на 8,8% в сравнении с 3,771 млн. тонн за тот же период позапрошлого года.

В целом по странам СНГ в декабре 2018 года было выплавлено 6,267 млн. тонн доменного чугуна при снижении на 8,2% по сравнению с 6,825 млн. тонн в декабре 2017 года, тогда как в ноябре прошлого года было произведено 5,932 млн. тонн. За весь прошлый год выпуск доменного чугуна в СНГ составил 75,2 млн. тонн, снизившись на 1% по сравнению с 75,931 млн. тонн в позапрошлом году.

http://metallicheckiy-portal.ru/news/2019/2/2/strani_sng_v_2018_godu_sokratili_vipusk_chuguna_na_1

Анализ рынка сантехники

В мае 2017 года маркетинговое агентство DISCOVERY Research Group завершило исследование российского рынка сантехники.

Объем рынка санфаянсовых изделий из всех видов материалов в 2016 году составил в натуральном выражении 26 706 911 шт., что на 2,9% меньше, чем в 2015 году. В стоимостном выражении рынок составил 1 118 329 тыс. долл., что на 4,2% больше показателя 2015 года.

В структуре рынка санфаянсовых изделий в 2016 году в стоимостном выражении лидируют керамические изделия – 60%. Далее следуют полимерные – 34%.

Объем российского производства санфаянсовых изделий из черных металлов составил в 2016 году 656, тыс. шт., керамических санфаянсовых изделий - 13 973,2 тыс. шт., полимерных - 9 998,3 тыс. шт.

В 2016 году объем российского рынка ванн и душевых кабин из всех видов материалов составил 2 134 637 шт., что на 0,3% больше аналогичного показателя за 2015 год. Из них на акриловые ванны пришлось 753,1 тыс. шт., на стальные 832,0 тыс. шт., на чугунные 281,7 тыс. шт.

В 2016 году доля акриловых ванн составила 26% в объеме рынка ванн в натуральном выражении. На долю ванн из чугуна пришлось 41%, на стальные ванны – 31%.

2016 году объем производства ванн в России составил 1 200,6 тыс. шт., что на 7,2% ниже аналогичного показателя за 2015 год. В структуре производства преобладают акриловые и стальные ванны – 43,5% и 40,1% соответственно в структуре производства ванн в 2016 году.

<http://www.sitebs.ru/blogs/33291.html>

Обзор чугунных ванн

Чугунные ванны можно без преувеличения назвать классикой сантехнического оборудования. В России чаши для купания, отлитые из чугуна, начали появляться ещё во времена правления Петра Первого. Это были достаточно дорогостоящие и основательные купели, которые долгое время считались признаком роскоши и богатства. С тех пор прогресс шагнул далеко вперёд, появились новые материалы, и рынок заполнился множеством моделей из стали, акрила, термопластика, литьевого камня и пр. Но восприятие чугунных конструкций как монументальных, не устаревающих и вечных сохранилось по сей день. Их производство не прекращается и сегодня, ведь спрос на чугунные изделия остаётся стабильно высоким, а разнообразие форм и габаритов позволяет выбрать оптимальный вариант для любого типа помещения.

Любовь к этому материалу появилась неспроста. Ванны из чугуна имеют ряд весомых преимуществ. К главным достоинствам относятся:

- долговечность – мало какие материалы могут сравниться с чугуном в плане прочности и надёжности. Даже в результате сильного механического повреждения ёмкость не деформируется и не лопнет, а при правильной эксплуатации ванна не изменит свои первоначальные характеристики на протяжении не одного десятка лет;
- сохранение тепла – толщина стенок чугунных чащ составляет, в среднем, 6-8 мм. Благодаря этому, и вследствие физико-химических особенностей самого материала, вода в такой ёмкости долго остаётся горячей, что существенно повышает комфорт принятия водных процедур;
- шумоизоляция – этот параметр имеет особое значение в том случае, если вы не хотите тревожить находящихся в доме людей громким шумом льющейся воды. Изделия из чугуна отлично поглощают звуки, не доставляя ни малейшего дискомфорта окружающим.

Стоит также отметить, что чугунные ванны просты в уходе, ведь качество современной эмали многократно выше той, что использовалась в прошлом. Покрытие наносится ровным слоем, долго сохраняет свой блеск и гладкость, а на его поверхности отсутствуют трещины и поры, что помогает предотвращать скапливание грязевых отложений.

Мы составили рейтинг чугунных ванн, который поможет вам выбрать лучшие модели из представленных на рынке. При распределении мест учитывались такие важные параметры, как:

- соотношение цена-качество;
- способ монтажа;
- наличие дополнительных опций;
- гарантийный срок;
- экспертные мнения профессионалов и отзывы обычных покупателей.

ЛУЧШИЕ ВСТРАИВАЕМЫЕ ЧУГУННЫЕ ВАННЫ

Встраиваемые конструкции обычно размещают в нишах на полу либо в специально возведённых подиумах. Обладателям просторных ванных комнат интегрированные чугунные изделия позволяют придать помещению большей роскоши, а тем, у кого пространство ограничено – помогут зрительно сэкономить место, благодаря верно выбранному дизайну. Единственным недостатком установки такой модели будет технически сложный монтаж.

Чугунные ванны можно без преувеличения назвать классикой сантехнического оборудования. В России чаши для купания, отлитые из чугуна, начали появляться ещё во времена правления Петра Первого. Это были достаточно дорогостоящие и основательные купели, которые долгое время считались признаком роскоши и богатства. С тех пор прогресс шагнул далеко вперёд, появились новые материалы, и рынок заполнился множеством моделей из стали, акрила, термопластика, литьевого камня и пр. Но восприятие чугунных конструкций как монументальных, не устаревающих и вечных сохранилось по сей день. Их производство не прекращается и сегодня, ведь спрос на чугунные изделия остаётся стабильно высоким, а разнообразие форм и габаритов позволяет выбрать оптимальный вариант для любого типа помещения.

Любовь к этому материалу появилась неспроста. Ванны из чугуна имеют ряд весомых преимуществ. К главным достоинствам относятся:

- долговечность – мало какие материалы могут сравниться с чугуном в плане прочности и надёжности. Даже в результате сильного механического повреждения ёмкость не деформируется и не лопнет, а при правильной эксплуатации ванна не изменит свои первоначальные характеристики на протяжении не одного десятка лет;
- сохранение тепла – толщина стенок чугунных чаш составляет, в среднем, 6-8 мм. Благодаря этому, и вследствие физико-химических особенностей самого материала, вода в такой ёмкости долго остаётся горячей, что существенно повышает комфорт принятия водных процедур;
- шумоизоляция – этот параметр имеет особое значение в том случае, если вы не хотите тревожить находящихся в доме людей громким шумом льющейся воды. Изделия из чугуна отлично поглощают звуки, не доставляя ни малейшего дискомфорта окружающим. Стоит также отметить, что чугунные ванны просты в уходе, ведь качество современной эмали многократно выше той, что использовалась в прошлом. Покрытие наносится ровным слоем, долго сохраняет свой блеск и гладкость, а на его поверхности отсутствуют трещины и поры, что помогает предотвращать скапливание грязевых отложений.

Мы составили рейтинг чугунных ванн, который поможет вам выбрать лучшие модели из представленных на рынке. При распределении мест учитывались такие важные параметры, как:

- соотношение цена-качество;
- способ монтажа;
- наличие дополнительных опций;
- гарантийный срок;
- экспертные мнения профессионалов и отзывы обычных покупателей.

ЛУЧШИЕ ВСТРАИВАЕМЫЕ ЧУГУННЫЕ ВАННЫ

Встраиваемые конструкции обычно размещают в нишах на полу либо в специально возведённых подиумах. Обладателям просторных ванных комнат интегрированные чугунные изделия позволяют придать помещению большей роскоши, а тем, у кого пространство ограничено – помогут зрительно сэкономить место, благодаря верно выбранному дизайну. Единственным недостатком установки такой модели будет технически сложный монтаж.

3. ROCA AKIRA



Самое универсальное оборудование

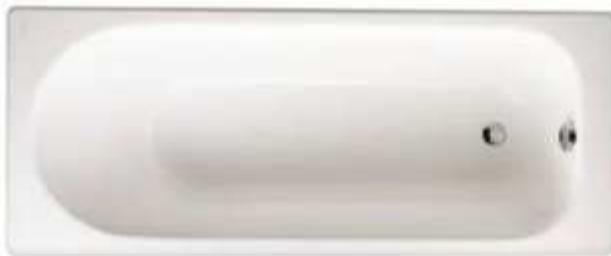
Страна: Испания

Средняя цена: 39 500 руб.

Итальянскую Roca Akira можно смело назвать самой универсальной в нашем рейтинге. Приобретая эту модель, вы можете расположить её в своей ванной комнате максимально гармонично. Конструкция изделия предполагает два типа монтажа – традиционное размещение у стены и оригинальное оформление внутри специального подиума (встраиваемая установка). Ёмкость оснащена отверстиями для ручек (ручки приобретаются отдельно), а дно, в целях безопасности, покрыто специальными насечками, препятствующими скольжению. Слив-перелив у данной модели расположен по центру, что также повышает удобство нахождения в чаше – при необходимости отрегулировать уровень воды, исчезает надобность тянуться через всю длину изделия.

Благодаря достаточным размерам (170 x 85 x 44 см), в ёмкости могут с комфортом разместиться два человека. Объём купели – 225 л. Владельцам этой модели также понравилась ширина бортиков, позволяющая разместить по бокам необходимые предметы гигиены или поставить свечи для придания романтической атмосферы. Гарантия производителя на данную позицию составляет 10 лет.

2. JACOB DELAFON SOISSONS



Простая и надёжная конструкция

Страна: Франция

Средняя цена: 28 990 руб.

Французская компания Jacob Delafon является одним из самых авторитетных производителей чугунных ванн в мире. Именно продукцию этой марки чаще всего можно встретить на прилавках отечественных магазинов сантехники, а большой ассортимент товаров позволяет выбрать модель, не выходя за пределы установленного бюджета.

Ванна Jacob Delafon Soissons является отличным примером не слишком дорогой, но очень качественной конструкции, отвечающей всем требованиям к данному виду сантехнических изделий. Это классическая прямоугольная ёмкость с размерами 150 x 70 см гармонично впишется в любое стилистическое оформление ванной комнаты и станет прекрасным приобретением для человека, ценящего традиционность и утилитарность предметов быта. В ней нет ничего лишнего, никаких инновационных элементов. Эта добротная и проверенная годами установка рассчитана на, практически, беспрерывную эксплуатацию – гарантийный период, установленный производителем, составляет не менее 25 лет. Объём вмещаемой воды – 141 л. По отзывам, данную модель лучше приобретать людям, рост и вес которых не превы-

шают среднестатистических значений. Более корпulentные особы в чаше таких размеров могут испытывать некоторые неудобства.

Ещё несколько лет назад акриловая сантехника считалась безусловным чемпионом по популярности и востребованности у отечественных покупателей. Сейчас ситуация несколько изменилась, и ванны из чугуна стали возвращать свои позиции. Практический опыт показал, что именно этот сплав оказался наиболее надёжным и долговечным по сравнению с другими современными материалами. Мы сделали таблицу основных преимуществ и недостатков обоих видов конструкций, чтобы вы смогли выбрать самый подходящий для себя вариант изделия.

| Материал ванны | Достиныства | Недостатки |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Чугун | <ul style="list-style-type: none"> + Самый большой срок эксплуатации + Лучшее сохранение тепла + Отличное шумопоглощение + Высокопрочная эмаль с возможностью реставрации + Материал не расслаивается и не образует трещин со временем + Простое обслуживание + Изысканный внешний вид (белизна, яркий блеск покрытия, традиционный дизайн) | <ul style="list-style-type: none"> - Громоздкость и массивность конструкции - Встраиваемые модели не подходят для установки в многоквартирных домах - Транспортировка и монтаж требуют повышенных усилий и мер осторожности - Малое разнообразие форм - Высокая стоимость премиум-моделей |
| Акрил | <ul style="list-style-type: none"> + Малый вес, что даёт больше вариантов для размещения + Гладкое покрытие с противоскользящим напылением + Поддаётся реставрации + Высокая пластичность материала делает возможным изготовление чах любых конфигураций и размеров + Невысокая цена на большинство стандартных моделей | <ul style="list-style-type: none"> - Недолговечность - Подвержена механическим повреждениям, требует бережной эксплуатации - Чувствительность к различным видам химического и теплового воздействия, в результате чего эмаль теряет свою первоначальную привлекательность - При монтаже не обойтись без установки опорного каркаса |

1. JACOB DELAFON PARALLEL



Популярная модель

Страна: Франция

Средняя цена: 60 300 руб.

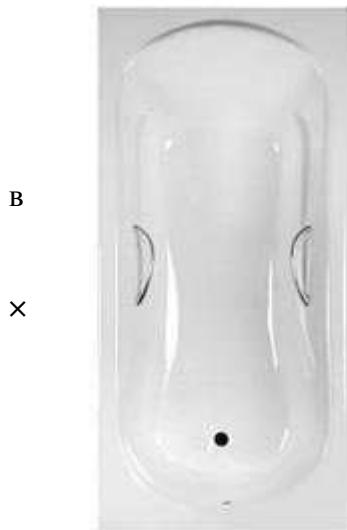
В лидеры рейтинга вышла популярная среди потребителей ванна из чугуна Jacob Delafon Parallel. Она имеет компактные габариты (170 × 70 × 56 см, объёмом 129 л), но за счёт узких бортиков купель удалось сделать достаточно просторной. Благодаря этому одному человеку можно с комфортом разместиться внутри. Прямоугольная форма конструкции не сужается по длине, что позволяет устанавливать её ровно вдоль стены.

Устройство оборудовано удобным подголовником, на котором можно расположиться во время отдыха после утомительного дня. Антискользящее покрытие, нанесённое на внутреннюю поверхность ванны, обеспечивает необходимую безопасность во время мытья. По отзывам некоторых потребителей оно со временем может темнеть, поэтому стоит уделять больше внимания его тщательному очищению.

ЛУЧШИЕ ОТДЕЛЬНО СТОЯЩИЕ ЧУГУННЫЕ ВАННЫ ПРЯМОУГОЛЬНОЙ ФОРМЫ

Отдельно стоящие чугунные ванны прямоугольной формы чаще всего выбирают для современного стиля помещения. Строгость прямых линий прекрасно дополнит такой интерьер. При небольших габаритах пространства желательно выбирать модели, имеющие внешнюю отделку в виде экрана, нежели ножек. Во-первых, это удачно сочетается с формой прямоугольника, во-вторых, позволяет визуально смягчить резкость очертаний и придать изделию компактности.

3. CASTALIA VENERA 180X80



Лучшее соотношение цены и качества

Страна: Италия

Средняя цена: 36 990 руб.

Третью позицию заняла Castalia Venera. Модель является лучшей среди аналогов в соотношении цены и качества. Прямоугольная форма устройства позволяет устанавливать изделие стандартных ванных комнатах. Просторная купель имеет овальную форму, благодаря чему модель в целом выглядит более компактной. Габариты конструкции небольшие (180 × 80 42 см), но достаточные для того, чтобы даже высокий человек с комфортом мог принимать водные процедуры.

Выполненная из качественного чугуна, ванна оснащена двумя хромированными ручками и специальным покрытием, предотвращающим скольжение, а значит, обеспечивающим безопасность пользователя. Ножки, входящие в комплектацию, дают возможность отрегулировать установку изделия по высоте.

2. CASTALIA PRIME



Прямоугольная ванна повышенной вместимости

Страна: Италия

Средняя цена: 40 300 руб.

Пристенная отдельностоящая ванна Castalia Prime порадует ценителей лаконичности, чётких линий и привычных геометрических форм. В силу своих увеличенных размеров (180 x 80 x 48 см), данную модель можно отнести к изделиям повышенной вместимости. Благодаря идеально ровному днищу с противоскользящим напылением, в ёмкости можно не только с удовольствием нежиться в горячей воде, но и безопасно принимать бодрящий утренний душ без риска поскользнуться. Высокопрочная эмаль гарантирует долгий срок эксплуатации чаши, предупреждая появление пятен или микротрецин. В продажу поставляются два вида конструкции – с ручками по бокам и без них. Большинство магазинов реализуют ёмкость вместе с 4-мя регулирующими ножками, а вот система слива предлагается приобрести отдельно. Внешняя сторона ванны покрыта грунтовой краской, устойчивой к перепадам температур и воздействию влаги.

Главным недостатком модели многие называют отсутствие подголовника. В остальном покупатели остались довольны приобретением Castalia Prime, особо отметив большой объём, отличную устойчивость и современный дизайн изделия.



1. TIMO TARMO 180 С РУЧКАМИ

Просторная чаша с лаконичным оформлением

Страна: Финляндия

Средняя цена: 41 100 руб.

На первом месте расположилась модель Timo Tarmo. Одноместная чаша вполне подойдёт для использования людьми разной комплекции, так как её размеры ($180 \times 80 \times 45$ см) позволяют с комфортом расположиться человеку с ростом выше среднего. Дизайн изделия традиционный для скандинавских производителей – белоснежное покрытие, продуманная строгость пропорций и естественность формы. Благодаря своей вместительности и лаконичности, прямоугольная ванна пользуется неизменной популярностью у отечественных покупателей. Эмаль, применяемая при изготовлении изделия, отличается высоким качеством, что позволяет сохранить первоначальную белизну и блеск на долгие годы.

Классическое саноборудование хорошо впишется в любую обстановку. Конструкция оснащена удобным подголовником и крепкими ручками, которые расположены внутри ёмкости. На них можно опираться во время подъёма из ванны, что делает модель особенно удобной для приемления водных процедур пожилыми людьми. Гарантия на изделие – 5 лет.

ЛУЧШИЕ РОССИЙСКИЕ ЧУГУННЫЕ ВАННЫ

На отечественном рынке лидируют две известные компании: Новокузнецкий и Кировский заводы. В своём ассортименте они имеют большой выбор чугунных ванн различных габаритов. При этом ценовой разброс между моделями не сильно велик, приобрести сантехническое устройство можно даже людям с ограниченным бюджетом.

Завод «Универсал», располагающийся в городе Новокузнецке, имеет долгую историю длиною более пятидесяти лет. Качество изделий за такой срок претерпело множество изменений. После последней модернизации и закупки новейшего оборудования каждая выпущенная модель соответствует всем европейским стандартам и может конкурировать с товарами, произведёнными зарубежными фирмами.

Десять лет назад на Кировском заводе заработала производственная линия по методу, пришедшему из Германии. Вся выпускаемая продукция отвечает экологическим и нормам безопасности. Изготавливаемые чугунные ванны покрываются специальной патентованной эмалью, которая содержит ионы серебра. Она позволяет дезинфицировать и очищать поверхность, а также воду в течение всего срока эксплуатации.

3. УНИВЕРСАЛ СИБИРЯЧКА



Вместительная модель классической конфигурации

Страна: Россия

Средняя цена: 20 357 руб.

Классическая модель на четырёх ножках с регулировкой высоты является хорошим выбором для тех, кто отдаёт предпочтение простым и удобным конструкциям. Габариты у ёмкости достаточно вместительные – длина 170 см, ширина

75 см, объём 245 л. Ручки и подголовник предоставляются опционно. Антискользящее покрытие отсутствует. Несмотря на столь экономное наполнение, «Сибирячка» нашла своих почитателей. Покупатели оценили хорошее качество эмали, сравнительно невысокую цену (по сравнению с зарубежными аналогами), простоту монтажа и эргономичную форму изделия.

Из недостатков в своих отзывах пользователи чаще всего указывают на чувствительность покрытия к некоторым видам бытовой химии, из-за чего внутренняя поверхность может потерять свой первоначальный блеск и белизну. Чтобы этого не произошло, при уходе за ванной обязательно придерживайтесь рекомендуемых правил, и не используйте абразивные и агрессивные моющие средства. В остальном к сантехнике претензий нет. Гарантия производителя на этот товар составляет 12 месяцев.

2. КИРОВСКИЙ ЗАВОД ТРИУМФ



Наличие ручек и подголовника

Страна: Россия

Средняя цена: 11 010 руб.

Второе место занимает ванна Триумф от Кировского завода. Её габариты (170 × 75 × 41.50 см, с объёмом 196 л) достаточны для удобного размещения одного человека, который сможет принимать водные процедуры и в сидячем, и в лежачем положении. Конструкция прекрасно подойдёт для стандартных ванных комнат, не займёт много места.

Из опций устройство оборудовано двумя хромированными ручками, расположенными с внутренней стороны бортов, а также удобным подголовником. Как и у предыдущей модели здесь отсутствует антискользящее покрытие.

1. УНИВЕРСАЛ ВЧ-1500 НОСТАЛЬЖИ



Лучшая ванна бюджетной категории

Страна: Россия

Средняя цена: 13 313 руб.

Лидером рейтинга стала стандартная чугунная ванна Ностальжи от завода Универсал. Цена на модель начинается с 12 000 р., поэтому позволить себе приобрести её может каждый. Габариты конструкции невелики (150 × 70 × 46.20 см, с объёмом 196 л), установить её в небольшом помещении не составит труда.

Устройство оснащено ручками и подголовником. Белоснежное эмалевое покрытие ровное и в процессе эксплуатации не меняет цвета. Пользователи из недостатков выделяют отсутствие у модели специального покрытия, предотвращающего скольжение.

<http://markakachestva.ru/rating-of/835-luchshie-chugunnye-vanny.html>

Для оценки представлены ванны чугунные, принадлежащие ОАО «Кировский завод», находящиеся по адресу: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, 2. Данное имущество выпущено до 2015 г., на ОАО «Кировский завод», г. Киров, Калужская область. На дату оценки объекты находятся на складе, готовы к продаже покупателю, в работоспособном состоянии.

На дату оценки, объекты удовлетворяют современным требованиям, предъявляемым к санитарно-техническим изделиям подобного функционала.

Прайскурант отпускных цен на чугунные ванны выпускаемые на ОАО «Кировский завод» представлен в таблице.

Таблица 2.2.1. Прейскурант отпускных цен на ванны, чаши Генуя, поддоны чугунные с 10.02.2016 г. (цена с учетом НДС).

| Размеры | Обозначение ванны при заказе | До 50 шт. | От 50-200 шт. | От 200-400 шт. | От 400 и более шт. |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|---------------|----------------|--------------------|
| Ванны в вертикальной упаковке по 6 или 10 шт. | | | | | |
| Ванна 1200x700 | «МАЛЮТКА» Silver | 9500 | 8740 | 8550 | 8265 |
| Ванна 1500x700 | «РЕССА-1,5» Silver, «ПРЕСТИЖ-1,5 Silver | 9500 | 8740 | 8550 | 8265 |
| Ванна 1500x700x450 | «ЛАГУНА-ЛЮКС» | 10442 | 9606,64 | 9397,8 | 9084,54 |
| Ванна 1700x700 | «РЕССА—1,7» Silver, «ПРЕСТИЖ -1,7» Silver, | 11406 | 10493,52 | 10265,4 | 9923,22 |
| Ванна 1700x750 | «ТРИУМ», Silver, «ЮМИКА» Silver | 11406 | 10493,52 | 10265,4 | 9923,22 |
| Ванна 1500x700 | Silver «CITY» | 11801 | 10856,92 | 10620,9 | 10266,87 |
| Ванна 1700x750 | Silver «PRADA» | 15861 | 14592,12 | 14274,9 | 13799,07 |
| Ванны в горизонтальной упаковке по 12 шт. | | | | | |
| Ванна 1200x700 | «МАЛЮТКА» Silver | 9178 | 8443,76 | 8260,2 | 7984,86 |
| Ванна 1500x700 | «РЕССА - 1,5» Silver, «ПРЕСТИЖ -1,5» Silver | 9178 | 8443,76 | 8260,2 | 7984,86 |
| Ванна 1500x700x450 | «ЛАГУНА-ЛЮКС» | 10089 | 9281,88 | 9080,1 | 8777,43 |
| Ванна 1700x700 | «РЕССА — 1,7» Silver, «ПРЕСТИЖ-1,7» Silver | 11245 | 10345,4 | 10120,5 | 9783,15 |
| Ванна 1700x750 | «ТРИУМФ» Silver, «ЮМИКА» Silver | 11245 | 10345,4 | 10120,5 | 9783,15 |
| Ванна 1200x700 | «МАЛЮТКА» | 8890 | 8178,8 | 8001 | 7734,3 |
| Ванна 1500x700 | «РЕССА—1,5», «ПРЕСТИЖ -1,5» | 8890 | 8178,8 | 8001 | 7734,3 |
| Ванна 1500x700x450 | «ЛАГУНА» | 8890 | 8178,8 | 8001 | 7734,3 |
| Ванна 1700x700 | «РЕССА — 1,7», «ПРЕСТИЖ - 1,7» | 10978 | 10099,76 | 9880,2 | 9550,86 |
| Ванна 1700x750 | «ТРИУМФ», «ЮМИКА» | 10978 | 10099,76 | 9880,2 | 9550,86 |
| Доплата за комплектацию ручками | | 1400 | 1300 | 1250 | 1200 |
| Сверление отверстий под ручки | | | | | 200 |
| Поддон 800x800x165 | Silver «Стандарт» | | | | 4862 |
| Поддон 800x800x150 | Silver «Мини» | | | | 4862 |
| Поддон 800x800x150 | Silver «Макси» | | | | 5575 |
| Чаша Генуя без рассекателя | | | | | 2047,5 |
| Ножка сталь регулируемая | | | | | 80 |
| Ножка сталь нерегулируемая | | | | | 75 |
| Ножка чугунная (в комп-те со скобой) | | | | | 150 |
| Ножка чугунная нерегулируемая (в комп-те со скобой) | | | | | 135 |

Все цены указаны в рублях с НДС на условиях 100 % предоплаты франко-склад г. Киров Калужской области.

Динамику цен на оборудование, выпускаемое в России можно проследить по данным различных статистических учреждений, а так же производителей аналогичных изделий. На основании данных Росстата, индекс на готовые металлические изделия, кроме машин и оборудования, на дату оценки составил 4,562, на начало 2017 года он составлял 4,059, а в 2001 году был равен 1.

При анализе рынка сантехники, бывшего в употреблении выявлено некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов. Предложения по продаже подобных объектов единичны, поэтому, разрознены и не дают полного обзора цен на изделия сантехнические бывшие в эксплуатации.

В общем случае, на стоимость нового изделия (оборудования) влияют в основном следующие факторы:

- производительность;
- страна производства;
- уровень автоматизации;
- уровень универсальности;
- возможность модернизации;
- ремонтопригодность и др. параметры.

Кроме того, на стоимость импортного оборудования в значительной степени влияют курсы рубля к иностранным валютам, в связи с их резкими колебаниями в последние годы.

Среди факторов макроэкономического характера, влияющих как на всю промышленность России в целом, так и на спрос и цену на изделия (оборудование в частности), можно отметить:

- общую экономическую ситуацию в стране и мире;
- налоги, пошлины, инфляция, уровень и условия оплаты труда, уровень безработицы;
- изменения в законодательной и нормативной базе;
- состояние отрасли;
- конъюнктуру рынка и спрос на основные виды продукции;
- наличие конкурентов на рынке.

Как уже отмечалось выше, вторичный рынок сантехнических изделий (оборудования) в России развит очень слабо; исключение составляет импортное (как правило, европейское).

Отметим некоторые общие факторы, влияющие на стоимость оборудования на вторичном рынке (помимо вышеупомянутых), в целом присущие большинству оборудования:

- возраст оборудования;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования;
- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- прекращение выпуска оцениваемого оборудования;
- появление на рынке более современных моделей.

2.3. АНАЛИЗ ФАКТОРОВ СНИЖЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В течение срока действия отчета происходит изменение стоимости залогового имущества, связанное с физическим, вероятными функциональным и экономическим видами износа объекта оценки, а также инфляционными процессами. Кроме того, в случае невозврата заемщиком кредита, банку придется реализовывать заложенное имущество в сжатые сроки и нести при этом дополнительные расходы, связанные с продажей объекта залога.

К факторам, снижающим рыночную стоимость оцениваемого имущества можно отнести следующие:

- дополнительные затраты на последующее доведение имущества до пригодного к эксплуатации состояния;

- комиссионные оценщиков, юристов, консультантов и риэлторов, а также административные издержки, возникающие до момента продажи объекта;
- компенсация риска по вложениям денежных средств, рассчитываемого как отношение фактора текущей стоимости для срока кредитования при доходности вложений в оцениваемое имущество к фактору текущей стоимости для срока кредитования при процентной ставке по кредиту;
- изменение стоимости имущества к концу срока кредитования, вызванное его физическим и возможным функциональным или экономическим износом, изменением конъюнктуры рынка данного вида имущества, а также инфляционными процессами;
- ограниченный период реализации оцениваемого имущества по сравнению с рыночным сроком экспозиции, определяемый согласно Инструкции ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" в размере 6 месяцев.

2.4. ЛИКВИДНОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ликвидность имущества определяется в зависимости от прогнозируемого срока его реализации на свободном рынке по рыночной стоимости.

По срокам реализации ликвидность может быть разделена на следующие градации:

Таблица 2.4.1 Показатель ликвидности

| Показатель ликвидности | Высокая | Средняя | Низкая | Ликвидность отсутствует |
|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Примерный срок реализации | Менее 61 дня (до 2 месяцев) | 61 - 270 дней (2 - 9 месяцев) | 271 - 545 дней (9 - 18 месяцев) | Более 545 дней (18 месяцев и больше) |

Так как оцениваемое имущество выпускается серийно и является достаточно распространенным на российском рынке, она имеет средний показатель ликвидности. Объект оценки может быть реализован на рынке по стоимости, определенной в данном отчете, в сроки до 6 месяцев (0,5 года).

Круг потенциальных покупателей оцениваемого оборудования достаточно широк: покупателями могут выступать как крупные федеральные сантехнические холдинги: «Сантехкомплект», Группа Компаний ЮМИКС, ООО «Торговый Дом Сантехники — Север», ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ ФЕНИКС», Компания Оника и т.д., так и средние организации и частные предприниматели.

3. ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. ВЫБОР ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

Для расчёта рыночной стоимости имущества может быть использован затратный подход, сравнительный подход и доходный подход.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (ФСО № 1, п.24).

Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. В соответствии с ФСО № 10, п.11, под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизведение либо замещение объекта оценки (ФСО № 1, п.19).

В соответствии с ФСО № 10, п.14, 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 воспроизведение 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.

Под затратами на воспроизведение оцениваемых машин и оборудования понимается либо стоимость создания, производства или приобретения их *точной копии* в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость приобретения нового объекта, *полностью идентичного* данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам также в текущих ценах. Рыночная стоимость определяется как затраты на воспроизведение за вычетом накопленного совокупного износа.

Под затратами на замещение оцениваемой машины или оборудования понимается минимальная стоимость создания, производства или приобретения аналогичного нового объекта, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, в текущих ценах. Рыночная стоимость определяется как затраты на замещение за вычетом накопленного совокупного износа.

Затратный подход реализуется чаще всего в следующих практических методах:

- Метод сравнения с идентичным объектом (метод расчета по цене однородного объекта);
- Метод поагрегатного (поэлементного) расчета;
- Метод ценовых индексов (индексирования по факту времени).

Метод сравнения с идентичным объектом¹ (метод расчета по цене однородного объекта)

Наиболее распространенный метод определения полной восстановительной стоимости. Под идентичным объектом понимается объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму) изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий по техническим характеристикам.

В качестве полной стоимости воспроизведения объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта являются прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет и печатных изданиях, ответы на запросы фирм-изготовителей или поставщиков оборудования.

Для импортного оборудования в качестве восстановительной стоимости допускается использовать в качестве источника информацию контракта на поставку в случае, если оборудование поставлялось новым, не бывшим в эксплуатации, контракт заключен непосредственно с фирмой изготовителем или представительством фирмы на территории РФ и хронологический возраст объекта не превышает два года.

Необходимо учитывать коммерческие корректировки на нетипичные условия продажи, такие как ускоренные сроки поставки оборудования, наличие ценовой скидки конкретному покупателю, наличие доплат за особые услуги, НДС.

Как правило, для объектов, являющихся предметом залога, известны производитель, марка, модель объекта, и этот метод оценки наиболее приемлем, так как отражает рыночную величину стоимости.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета²

Применение данного метода целесообразно тогда, когда оцениваемый объект в большей его части можно собрать из нескольких составных типовых или стандартных частей. Эти части можно приобрести на рынке, и цены на них известны. Вместе с тем делается допущение, что сборка не является слишком сложной и не требует сложного и дорогостоящего оборудования. Например, данный метод может быть применен при оценке стоимости поточной технологической линии, состоящей из нескольких единиц типового оборудования, а также при оценке компьютеров, агрегатных станков и т.д.

Расчетный алгоритм включает следующие этапы:

Этап 1. Анализируется строение оцениваемого объекта и составляется перечень стандартных узлов и агрегатов, по которым может быть получена ценовая информация.

Этап 2. Собирают ценовую информацию по каждому агрегату. Цены соответствующим образом калибруют.

Этап 3. Определяется полная себестоимость объекта оценки по формуле:

¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.

² Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 288 с.: ил.

$$C_n = (1 + K_{соб}) \sum^n \Pi_i ,$$

где C_n – полная себестоимость оцениваемого объекта;

$K_{соб}$ – коэффициент, учитывающий собственные затраты изготовителя на сборку, наладку и продажу готового изделия; на машиностроительных предприятиях он примерно равен 0,3-0,4;

$\sum^n \Pi_i$ - суммарная стоимость (без НДС) типовых и стандартных агрегатов, из которых

состоит оцениваемый объект;

n – число типовых и стандартных агрегатов в оцениваемом объекте.

Затем рассчитывают полную стоимость воспроизводства:

$$S_v = \frac{C_n}{1 - K_p} ,$$

где K_p – показатель рентабельности продаж у оцениваемого объекта; он выбирается на уровне не ниже порогового значения, который в настоящее время в машиностроении равен примерно 0,15.

Метод ценовых индексов (индексирования по факту времени)³

Данный метод, рассматриваемый иногда в качестве самостоятельного метода оценки полной стоимости воспроизводства, предполагает, что оценщику известна ПСВ на дату T_1 , не совпадающую с датой оценки T_0 и отстоящую от даты оценки на достаточно длительный срок. Например, в распоряжении оценщика имеется старый прайс-лист или контракт на поставку оборудования. Согласно «Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности» (в ред. постановления Правительства РФ от 14.12.2006 г. № 767) срок действия оценки установлен не более 6 мес. Поэтому вопрос об актуализации «старой» цены может возникнуть в том случае, если даты отстоят друг от друга на срок более полугода. Расчет полной стоимости воспроизводства проводят по формуле:

$$ПСВ_0 = ПСВ_1 \times I(T_0; T_1),$$

где $ПСВ_0$ - полная стоимость воспроизводства на дату оценки T_0 ;

$ПСВ_1$ - полная стоимость воспроизводства на предшествующую дату T_1 ;

$I(T_0; T_1)$ - индекс изменения стоимости объекта за период от T_1 до T_0 .

Полная стоимость воспроизводства объекта (без учета износа) может увеличиваться, как правило, в результате инфляционных процессов в экономике и реже с ростом неудовлетворенного спроса на объекты. Возможно и уменьшение стоимости в тех случаях, когда объект снят с производства и вместо него выпускается новая, более совершенная модель.

Основная проблема использования метода - это расчет или определение индекса изменения стоимости объекта. Индекс может быть рассчитан, если на соответствующие даты известны цены Π_0 и Π_1 на объекты, аналогичные оцениваемому:

$$I(T_0; T_1) = \Pi_0 / \Pi_1.$$

Достаточно часто в качестве индекса изменения стоимости используют индексы инфляции, индексы роста цен по отдельным группам товаров, публикуемые Росстатом. Конечно, это некоторые усредненные показатели, имеющие весьма опосредованное отношение к конкретному объекту оценки и рыночной стоимости. При этом, чем больше интервал индексации, тем менее надежен результат расчета.

³ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю.Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил.

Методом ценовых индексов (индексирования по фактору времени) может быть рассчитана и полная стоимость замещения, если в качестве исходной (исторической) стоимости использована стоимость замещения. В большинстве случаев на практике этот метод играет вспомогательную роль и используется для внесения корректировки в стоимость аналога по фактору времени.

Методика расчета износа машин и оборудования

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительной привлекательности тех или иных свойств объекта со временем.

Виды износа/устаревания:

- физический;
- функциональный;
- экономический.

Необходимо отметить, что для любого вида износа актуально различать устранимый и неустранимый износ. Устранимым называется износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано.

Неустранимым, соответственно, называется износ, устранение которого или физически невозможно, или экономически неоправданно.

При определении накопленного совокупного износа использовалась следующая формула:

$$I = 1 - (1 - I_{\phi}) * (1 - I_{\text{фун}}) * (1 - I_{\text{эк}}), \text{ где}$$

I_{ϕ} - физический износ;

$I_{\text{фун}}$ - функциональное (моральное) устаревание;

$I_{\text{эк}}$ - экономическое устаревание.

1. *Физический износ* есть ухудшение первоначальных технико-экономических свойств, обусловленное естественным изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и под воздействием различных природных факторов рассчитывался на основе осмотра и инспектирования имущества и проведения расчетов по кривым жизненного цикла. При определении величины физического износа учитывалась возможность и стоимость замены изношенных узлов, проведенные капитальные ремонты, степень загрузки оборудования с момента его ввода в эксплуатацию.

Существует несколько методов расчёта физического износа, используемых при оценке оборудования⁴:

- метод хронологического возраста;
- метод эффективного возраста;
- модернизированный метод сроков жизни;
- метод эффективного остаточного ресурса;
- расчетный метод с учетом возраста и нормативного срока службы до списания;
- расчетный метод с учетом возраста и проведенных капитальных ремонтов;
- расчетный метод с учетом возраста и остаточного ресурса;
- метод экспертизы технического состояния;
- метод амортизационных отчислений;
- метод поэлементного расчета;
- методика определения остаточного срока службы машин и оборудования на основе вероятностных моделей.

⁴ Систематизация методов расчета износа при оценке машин и оборудования. Андрианов Ю.В., Юдин А.В., Московский оценщик №4 (23) август 2003г.; <http://www.valnet.ru/m7-157.phtml>

Метод экспертизы технического состояния предполагает привлечение экспертов для определения степени износа оборудования. Специальная оценочная шкала приведена в таблице 3.1.

Таблица 3.1. Экспертная шкала состояний для оценки физического износа по методу экспертизы технического состояния⁵

| Оценка технического состояния оборудования | Характеристика состояния | Коэффициент износа, % |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Новое | Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии | 0 - 5 |
| Очень хорошее | Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей | 6 - 15 |
| Хорошее | Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии | 16 - 35 |
| Удовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др. | 36 - 60 |
| Условно пригодное | Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, другие ответственные узлы | 61 - 80 |
| Неудовлетворительное | Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов | 81 - 90 |
| Непригодное к применению или лом | Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь | 91 - 100 |

2. Функциональное устаревание - уменьшение потребительной привлекательности объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичного оборудования.

В данном случае наступает устаревание, обусловленное избыточными капитальными затратами или повышенными эксплуатационными расходами. При этом ежегодные избыточные расходы по сравнению с современными аналогами дисконтируются на период, либо равный остающемуся сроку экономической жизни актива, либо равный прогнозируемому периоду, в течение которого, как ожидается, неполадки не будут устранены, а именно на тот срок, который оценивается как более короткий.

3. Экономическое устаревание - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту оценки. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин и источников. Среди причин экономического устаревания могут быть сокращение спроса на продукцию, возросшая конкуренция, изменения в структуре запасов сырья, рост расценок на сырьё, рабочую силу или коммунальные услуги, не обеспеченный соответствующим увеличением цены выпускаемой продукции, инфляция, высокие процентные ставки, законодательные ограничения, факторы окружающей среды, появление новых и исчезновение старых секторов рынка и т.д.

Экономическое устаревание рассчитывается по формуле:

$$И_{\text{ек}} = (1 - Q_1/Q_2)^n \cdot 100\% ,$$

⁵ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 384 с.: ил.

где n - коэффициент торможения;
 Q_1 - реальная загрузка оборудования;
 Q_2 - оптимальная загрузка оборудования.

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, п.13).

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования (ФСО № 10, п.13).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (ФСО № 1, п.14).

Метод прямого сравнения основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих "ценность" единицы оборудования в её текущем состоянии. Основной используемый принцип - сопоставление, которое должно проводиться:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструктивно-технологическое сходство.

Расчет методом прямого сравнения продаж осуществляется в несколько этапов.

Нахождение объекта-аналога.

Внесение корректировок в цену аналога. Корректировки бывают двух видов: коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент, и поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки.

Очевидно, что такой подход требует существенных объемов рыночной информации и применения адекватных методов сопоставления объектов.

При наличии достаточной информации в рамках этого метода оправдано построение и использование статистических моделей или параметрических моделей ценообразования, выраждающих зависимость средней цены объекта от состава и значений его технических характеристик.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1, п.15).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО № 1, п.16).

В соответствии с ФСО № 10, п.15, при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно,

либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (ФСО № 1, п.17). Также может быть применен метод равноЭффективного аналога.

Применение данного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую применительно к машинам и оборудованию решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создаётся всей производственной или коммерческой системой, всеми её активами, к которым наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Такая задача может решаться как для всего предприятия в целом, так и для отдельного цеха или производственного участка. Вначале рассчитывается чистый доход от эксплуатации всей системы, а из неё тем или иным способом выделяют стоимость машинного комплекса, либо вначале выделяют из суммы чистого дохода ту её долю, которая непосредственно создаётся машинным комплексом. Затем по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса.

Применение доходных методов требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования производственного объекта, в соответствии с которым стоимость машинного комплекса определяется для такого варианта его эксплуатации, когда отдача от него максимальна. Если комплекс машин и оборудования наиболее эффективно эксплуатируется при условии дополнения его какими-либо устройствами или агрегатами, оценка стоимости осуществляется с учётом этого дооснащения.

Выбор используемых подходов и методов

Анализ возможности применения затратного подхода

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (ФСО № 1, п.19).

Что касаемо непосредственно оцениваемых объектов, то, можно отметить, что чугунные ванны являются достаточно распространеными на первичном рынке у нас в стране. Затраты на воспроизводство могут быть определены на основании данных бухгалтерского учета, в которых учтены все затраты производителя.

Наиболее точным и вместе с тем простым и наглядным методом в рамках данного подхода мы считаем Метод сравнения с идентичным объектом (метод калькуляции).

Анализ возможности применения сравнительного подхода

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (ФСО № 1, п.13).

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования (ФСО № 10, п.13).

В данном отчете, оценивается большой ассортимент ванн чугунных, разных марок, но одного производителя. Подобрать аналогичное изделие у другого производителя не возможно, так оно будет отличаться дизайном, используемыми материалами и др. Соответственно, вторичный рынок отсутствует (или недостаточно развит); для оцениваемого имущества на основании ФСО № 1, п.13. ("Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов") и ФСО № 10, п.13 ("недостаток рыночной информации, необходимой

для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования"), сравнительный подход при оценке рыночной стоимости не применялся.

Анализ возможности применения доходного подхода

Оцениваемое имущество в данном случае не приносит самостоятельного дохода, так как является санитарно-техническим изделием предназначенным для бытового использования.

Таким образом, на основании ФСО № 1, п.16. ("Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы") и ФСО № 10, п.15 ("доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу)") , доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком не применялся.

Исходя из вышесказанного: для оценки рыночной стоимости объекта оценки использованы: метод сравнения с идентичным объектом (метод калькуляции) - в рамках затратного подхода; сравнительный, доходный подход при оценке не применялись.

4. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Определение затрат на воспроизведение или замещение

Стоимость затрат на воспроизведение оцениваемого движимого имущества определялась методом сравнения с идентичным объектом (методом калькуляции) – на основании информации бухгалтерского учета ОАО «Кировский завод», по счету «Учет наличных МПЗ (материально-производственные запасы) – продукция». Данная стоимость собирает затраты на производство оцениваемого имущества и представлена в таблице.

Так как оцениваемое имущество не эксплуатировалось, не устанавливалось, находится на складе предприятия изготовителя в упаковке и удовлетворяет требованиям предъявляемым для аналогичных изделий, то износ для данного имущества не учитывался.

Результаты, расчета стоимости объектов оценки, по затратному подходу представлены в таблице 4.1.

Таблица 4.1. Определение затрат на воспроизведение и рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

| № п/п | МПЗ (материально-производственные запасы) - продукция | Цена предложения, рублей | Количество, шт. | Цена 1 шт., руб. | Количество оцениваемых ванн, шт. | Рыночная стоимость, руб. |
|----------|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| | Ванны по СТП 030-2010 | . | | | | |
| 1 | Ванны 1,5 | | | 9 800 | 2 336 | 22 892 800 |
| 1.1 | Ванна "ЛАГУНА" (шт) | | | | | |
| 1.2 | Ванна "ЛАГУНА-ЛЮКС" (шт) | | | | | |
| 1.3 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,5" (шт) | | | | | |
| 1.4 | Ванна "РЕССА-1,5" (шт) | | | | | |
| | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" | | | | | |
| 1.5 | (в/у 10шт.) (шт) | | | | | |
| | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ -1,5" | | | | | |
| 1.6 | (шт) | | | | | |
| | Ванна Silver "РЕССА -1,5" (в/у 10 шт) (шт) | | | | | |
| 1.7 | | | | | | |
| 1.8 | Ванна Silver "РЕССА -1,5" (шт) | | | | | |
| | ВаннаSilver"ПРЕСТИЖ -1,5" в | | | | | |
| 1.9 | к-те с ручками(в/у10шт) (шт) | | | | | |
| | ВаннаSilver"РЕССА -1,5" в | | | | | |
| 1.10 | компл.с ручками(в/у 10шт) (шт) | | | | | |
| 2 | Ванны 1,7 | | | 10 900 | 2 012 | 21 930 800 |
| 2.1 | Ванна "ПРЕСТИЖ-1,7" (шт) | | | | | |
| 2.2 | Ванна "РЕССА-1,7" (шт) | | | | | |
| | Ванна "ТРИУМФ" Silver в | | | | | |
| 2.3 | компл. с ручками (шт) | | | | | |
| 2.4 | Ванна "ТРИУМФ" Silver (шт) | | | | | |
| 2.5 | Ванна "ТРИУМФ" (шт) | | | | | |
| 2.6 | Ванна "ЮМИКА" (шт) | | | | | |
| | Ванна Silver "ПРЕСТИЖ-1,7" | | | | | |
| 2.7 | (шт) | | | | | |
| | Ванна Silver "РЕССА-1,7" (в/у 10 шт) (шт) | | | | | |
| 2.8 | | | | | | |
| 2.9 | Ванна Silver "РЕССА-1,7" (шт) | | | | | |

Результаты оценки округлены кратно ста рублям

5. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Применение подхода основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, сходными с оцениваемым объектом по физическим характеристикам и использованию, которые были проданы или предлагались к продаже. В стоимость сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие значительные различия между объектами.

Подход сравнения продаж наиболее достоверен для объектов, по которым имеется достаточно количество информации о сделках купли-продажи или предложениях.

При использовании данного подхода выполняются следующие этапы:

- Исследование рынка с целью получения достоверной информации о подобных объектах.
- Сбор и проверка информации по конкретным отобранным объектам.
- Сопоставление оцениваемого объекта по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и другим факторам.
- Корректировка цен предложений и цен продаж по оцениваемому и сопоставляемым объектам.
- Определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Далее расчёт стоимости объекта производится путём внесения корректировок к ценам предложения или продажи объектов-аналогов на следующие отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами:

- на комплектность;
- на дату предложения/продажи (рыночные условия);
- на цену продажи или цену предложения;
- на физические характеристики объекта;
- на износ.

В данном отчете, оценивается большой ассортимент ванн чугунных, разных марок, но одного производителя. Подобрать аналогичное изделие у другого производителя не возможно, так оно будет отличаться дизайном, используемыми материалами и др. Соответственно, вторичный рынок отсутствует (или недостаточно развит); для оцениваемого имущества на основании ФСО № 1, п.13. ("Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов") и ФСО № 10, п.13 ("недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования"), сравнительный подход при оценке рыночной стоимости не применялся.

6. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя: сравнение ожидаемых будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, его стоимость определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Доходный подход основывается на 3-х принципах:

Принцип ожидания. Данный принцип характеризует точку зрения покупателя на будущие годы и их настоящую стоимость. Исходя из этого принципа, рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения или иных имущественных прав на данный объект. В основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени.

Принцип спроса и предложения. Данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения. Принцип утверждает, что цена собственности определяется соотношением спроса и предложения на данном сегменте рынка.

Принцип замещения. Этот принцип характеризует точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму, большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов. Исходя из этого принципа ясно, что денежный поток, норма прибыли, величины затрат, ставка дисконтирования и коэффициент капитализации определяются аналогичными показателями на рынке.

Имеются два метода превращения дохода, получаемого от владения имуществом, в оценку стоимости.

1. Метод прямой капитализации, основанный на использовании ставки капитализации (K).

2. Метод дисконтирования денежных потоков, основанный на превращении будущих доходов от владения имуществом, в их текущую стоимость. Прогнозируемые будущие доходы, дисконтированные в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражают ожидания рынка.

Оцениваемое имущество в данном случае не приносит самостоятельного дохода, а используется как бытовое санитарно-техническое оборудование.

Таким образом, на основании ФСО № 1, п.16. ("Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы") и ФСО № 10, п.15 ("доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу)"), доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком не применялся.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на затратном подходе к оценке, мы получили результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер объекта, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Затратный подход. Затратный подход к оценке применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичного имущества, когда последнее не представлено на данном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен в промышленности и накопленный износ. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность объекта приносить доход, этот метод также не учитывает рыночную конъюнктуру.

Сравнительный подход. Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий оцениваемый объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход. Применительно к оценке оборудования данный подход используется достаточно редко, в основном в тех случаях, если отсутствуют сведения о ценах продаж другого имущества, аналогичного оцениваемому, и имеется достаточный объем достоверной информации о параметрах, используемых при оценке данным подходом. Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

В настоящей главе Отчета мы свели результаты используемых подходов к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта, с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (функциональное назначение, местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;

- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объекта оценки. То есть для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется семь приведенных выше критерия, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу балл в соответствии с семью критериями (из расчета максимум 2 балла);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода.

Так как расчет объектов оценки производился только по одному подходу, то весовой коэффициент для затратного подхода, при согласовании результатов принят равным 1.

Таким образом, результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 7.2. Согласование результатов оценки объектов. Итоговые результаты расчета рыночной стоимости

| № п/п | Наименование | Количе-ство, шт. | Рыночная стои-мость 1 единицы, определенная по затратному подходу, рублей/шт | Рыночная стои-мость по затратному подходу, руб-лей | Итоговая ве-личина ры-ночной стои-мости, рублей |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1500 мм СТП 030-2010 | 2 336 | 9 800 | 22 892 800 | 22 892 800 |
| 2 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1700 мм СТП 030-2010 | 2 012 | 10 900 | 21 930 800 | 21 930 800 |
| Итого: | | 4 348 | | 44 823 600 | 44 823 600 |

Примечание: значения рыночных стоимостей округлены кратно ста рублям.

Гридин Андрей Александрович, оценщик I категории



СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Данные, предоставленные заказчиком:

- ОАО «Кировский завод». Учет наличных МПЗ за период: 22.01.2019 – 28.02.2019 г.;
- ванна чугунная эмалированная. Паспорт;
- санитарно-эпидемиологическое заключение № 40.01.05.494.П.00006-4.01.07 от 30.01.2007г.;
- прейскурант отпускных цен на ванны, чаши Генуя, поддоны чугунные с 10.02.2016 г. (цена с учетом НДС);
- уведомление о возникновении залога движимого имущества номер 2015-000-834017-569 от 31.07.2015г.

Нормативные акты:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федеральный закон “О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” № 143-ФЗ от 14 ноября 2002 года;
- Приказ Минфина России № 71 и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг № 149 от 5 августа 1996 года “О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ”;
- Письмо Минфина РФ от 8 апреля 2002 г. N 16-00-14/125 "О расчете чистых активов акционерного общества";
- Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "Положение о порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".

Стандарты оценки:

Федеральные стандарты оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);
- «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» (приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299);
- «Оценка для целей залога (ФСО N 9)» (приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327);
- «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)» (приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 328);
- «Определение ликвидационной стоимости (ФСО N 12)» (приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721).

Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»:

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;

Список литературы

- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога;
- ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования;
- СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

Методическая литература:

- “Методология оценки стоимости промышленного оборудования”. Э.Б. Саприцкий / Москва, 1996 год.
- Иванов А.М., Перевозчиков А.Г. Практика оценки предприятий и бизнеса в экономике России переходного периода. Тверь, Тверской государственный университет, 1999.

Научная литература:

- Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия “Оценочная деятельность”/ Под ред. В. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.-240 с.
- Рынок ценных бумаг: Учебник / Под ред. В.А. Галановой, А.И. Басова.-М.: Финансы и статистика, 1999.-352 с.
- Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия: 5-е изд./ Г.В. Савицкая.-Минск: ООО “Новое знание”, 2001.-688 с.
- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 1998.-512 с.: ил.
- Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика.-М.: ИНФРА-М, 1997.-320 с.
- Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-методическое пособие.-М.: Дело, 1998.-224 с.
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие/Под ред. Абдулаева Н.А., Колайко Н.А.-М.: Издательство “ЭКМОС”, 2000-352 с.
- Томас Л. Уэст, Джекфри Д. Джонс. Пособие по оценке бизнеса. Бюро переводов РОЙД.-М.: ОАО “КВИНТО-КОНСАЛТИНГ”, 2003. – 746 с.

Информационно-аналитические материалы:

- Интернет – сайт журнала «Эксперт» - www.expert.ru;
- Интернет – сайт газеты «Финансовые известия» - www.finiz.ru;
- Интернет – сайт Центрального банка РФ - www.cbr.ru;
- Интернет – сайт информационного агентства «РосБизнесКонсалтинг» – www.rbc.ru.
- Интернет – сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru>.
- Интернет-сайт Евростат Industry PPI - <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu>.

Справочная литература:

- Информационная база «Авито», <https://www.avito.ru>;
- Информационная база «Из рук в руки», www.irr.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Акт осмотра.

Фотографии объектов оценки

Акт осмотра имущества

Дата осмотра: 22 января 2019 года

Место осмотра: Калужская область, г. Киров, пл. Заводская, 2

Объект осмотра:

| № п/п | Наименование | Количество, шт. | Год выпуска | Техническое состояние, текущее использование |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| 1 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1500 мм СТП 030-2010 | 2 336 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| 2 | Санитарно-техническое изделие ванна чугунная 1700 мм СТП 030-2010 | 2 012 | 2015 | Новое, не установлено, находится на складе |
| Итого: | | 4 348 | | |

При проведении экспертизы, путём внешнего осмотра и со слов заказчика, экспертом в присутствии заказчика установлено, что оборудование комплектно, находится в заводской упаковке, количество ванн представленных для осмотра, установить не удалось.

На дату оценки, объекты удовлетворяют современным требованиям, предъявляемым к санитарно-техническим изделиям подобного функционала.

Акт составлен по наружному осмотру. При осмотре присутствовали:

Эксперт _____ М. Широбоков

Доверенное лицо владельцев _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Сведения об объектах оценки и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Сведения об исполнителе