

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Научно-аналитическое объединение  
«ОценкаБизнесИнвест»**

119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66  
www.nao-obi.ru, info@nao-obi.ru  
тел.: (495) 359-75-14, 8-916-858-02-27

**ОТЧЕТ**

**№ 35/23**

***об оценке рыночной стоимости  
движимого имущества***

Москва  
13 июня 2023 г.

# Общество с ограниченной ответственностью «Научно-аналитическое объединение «ОценкаБизнесИнвест»

119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66  
www.nao-obi.ru, info@nao-obi.ru  
тел.: (495) 359-75-14, 8-916-858-02-27

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

г. Москва

13 июня 2023 г.

Настоящее Заключение на 4 (Четырех) листах подготовлено Обществом с ограниченной ответственностью «НАО «Оценка-БИ» в соответствии Договором № 35/23 от 04 мая 2023 г. на оценку рыночной стоимости движимого имущества, заключенного между ООО «МЭЛЗ ФЭУ» и ООО «НАО «Оценка-БИ».

Цель и назначение оценки - определение рыночной стоимости с целью реализации в процедуре конкурсного производства ООО «МЭЛЗ ФЭУ».

На основании выполненных исследований и проведенных расчетов, итоговая величина рыночной стоимости движимого имущества, в составе согласно Таблицам № 6.1-1 и № 6.1-2, по состоянию на 04 мая 2023 года, была установлена в размере (с учетом округления до целых):

**Оборудование, приборы и документация, расположенные по адресу: г. Москва,  
ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
1	Откачной пост сдвоенный	2	0,0
2	«Лады» – фильтры, без стоек, боковин и нижней части	6	0,0
3	Стенд испытаний на долговечность ФЭУ	1	0,0
4	Установка для измерения неравномерности (по фотокатоду)	1	0,0
5	Стенд контроля долговечности (ФЭУ-166, комплекс)	1	0,0
6	Спектрофотометр (не работает)	1	0,0
7	Установка для измерения световой анодной чувствительности (тип 39)	1	0,0
8	Установка измерения светового эквивалента шума (пороговая, тип 76)	1	0,0
9	Установка измерения параметров ФЭУ при пониженном давлении (Камера для испытаний ФЭУ-166 на пониженное давление)	1	0,0
10	Установка измерения нестабильности фототока	1	0,0
11	Установка вакуумного отжига «Тесла»	1	0,0
12	Электронные блоки	2	0,0
13	Поддон с четырьмя форвакуумными насосами для двух сдвоенных откачных постов 1. (к пункту 1.)	1	0,0
14	Паллеты с документацией	3	0,0
15	Паллета с коробками с ФЭУ	1	0,0
16	Паллета с документацией и двумя электроизмерительными блоками	2	0,0

# Общество с ограниченной ответственностью «Научно-аналитическое объединение «ОценкаБизнесИнвест»

119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66

[www.nao-obi.ru](http://www.nao-obi.ru), [info@nao-obi.ru](mailto:info@nao-obi.ru)

тел.: (495) 359-75-14, 8-916-858-02-27

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
17	Азотный шкаф	4	0,0
18	Стеллаж с приборами (ВИТ 2)	1	0,0
19	Стеллажи	2	0,0
20	Шкаф для одежды	2	0,0
21	Сейф	1	0,0
	Итого:	36	0,0

**Технологическая линия, расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА»**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, руб.
1	Линия по очистке воды из городского водопровода	1	62 532	62 532
2	Комплекс вакуумного напыления	1	1 000 000	1 000 000
3	Комплекс вакуумного отжига	1	750 000	750 000
4	Система рафинирования припоя ПОИН52	1	275 000	275 000
5	Комплекс финишной ионной очистки поверхностей	1	1 744 596	1 744 596
6	Рабочее место монтажника-вакуумщика	2	2 872	5 744
7	Рабочее место люминофорщика	1	2 872	2 872
8	Рабочее место финишной мойки	1	2 872	2 872
9	Шкаф для сушки	2	7 909	15 818
10	Рабочее место для электросварки контактной	1	2 872	2 872
11	Установка контроля параметров экранов катодолюминисцентных	1	1 471 346	1 471 346
12	Установка термических процессов в восстановительной среде колпакового типа	5	1 555 423	7 777 115
13	Установка термических процессов в восстановительной среде турельного типа	1	1 555 423	1 555 423
14	Установка юстировки	1	2 101 923	2 101 923
15	Стол с аналитическими весами ВЛР200	1	2 872	2 872
16	Рабочее место контролера	4	2 872	11 488
17	Установка доочистки газов	2	34 367	68 734
18	Установка вакуумтермического отжига	1	19 638	19 638
19	Рабочее место травильщика кислотами	3	2 872	8 616
20	Установка очистки водорода "КФОГ-3"	1	7 610	7 610
21	Рабочее место мойщика деталей	2	2 872	5 744

# Общество с ограниченной ответственностью «Научно-аналитическое объединение «ОценкаБизнесИнвест»

119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66

[www.nao-obi.ru](http://www.nao-obi.ru), [info@nao-obi.ru](mailto:info@nao-obi.ru)

тел.: (495) 359-75-14, 8-916-858-02-27

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, руб.
22	Рабочее место маркировщика	2	2 872	5 744
23	Печь выжигания оргпленки	2	1 239 000	2 478 000
24	Сатуратор	1	17 857	17 857
25	Рабочее место маркировщика-контролера	3	2 872	8 616
26	Рабочее место заготовщика хим. полуфабрикатов	2	2 872	5 744
27	Холодильник бытовой	5	3 802	19 010
28	Система водооборотки	1	7 978	7 978
29	Компрессор	3	7 909	23 727
30	Рабочее место механической очистки металлических деталей	1	2 872	2 872
31	Рабочее место радиомонтажника	3	2 872	8 616
32	Рабочее место юстировки моноблока	1	2 872	2 872
33	Установка ПРС	1	1 471 346	1 471 346
34	Установка вакуумтермических процессов	8	964 782	7 718 256
35	Универсальный блок управления	4	50 000	200 000
36	Система кондиционирования ЧПП	1	1 008 923	1 008 923
37	Конструкторская и технологическая документация	1	0	0
38	Рабочее место электросварки контактной	2	2 872	5 744
39	Рабочее место сборки паячных комплектов	3	2 872	8 616
40	Рабочее место наладчика	3	2 872	8 616
41	Рабочее место металлизатора хрома	3	2 872	8 616
42	Рабочее место металлизатора алюминирования	2	2 872	5 744
43	Рабочее место металлизатора индий-олово	1	2 872	2 872
44	Рабочее место металлизатора трех металлов	2	2 872	5 744
45	Шлюз обеспылевания	1	224 415	224 415
46	Водонагреватель	10	32 282	322 820
47	Рабочее место шлифовщика / полировщика	3	2 872	8 616
48	Система обеспыливания	4	224 415	897 660
49	Рабочее место нанесения оргпленки	2	2 872	5 744
50	Рабочее место заливщика компаундами	1	2 872	2 872
51	Рабочее место измерения параметров ЭОП	3	2 872	8 616
52	Рабочее место изготовления колец для спайки	1	2 872	2 872

# Общество с ограниченной ответственностью «Научно-аналитическое объединение «ОценкаБизнесИнвест»

119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66

[www.nao-obi.ru](http://www.nao-obi.ru), [info@nao-obi.ru](mailto:info@nao-obi.ru)

тел.: (495) 359-75-14, 8-916-858-02-27

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, руб.
53	Рабочее место подрезки кольца кадотного	1	2 872	2 872
54	Рабочее место для спайки металлостеклчиной	2	2 872	5 744
55	Рабочее место контролера ОТК	2	2 872	5 744
56	Рабочее место инженера КИП	2	2 872	5 744
57	Шкаф металлический	16	7 909	126 544
58	Шкаф металлостеклянный	12	7 909	94 908
59	Офисная мебель	75	1 250	93 750
60	Шкаф для хранения полуфабрикатов	10	7 909	79 090
<b>Итого:</b>		<b>234</b>		<b>31 806 339</b>

Согласно п. 15 части 2 ст. 146 НК РФ продажа имущества банкрота НДС не облагается

На момент проведения оценки лицом, заявившим о праве собственности на отдельные единицы основных средств, документы, подтверждающие заявленное право собственности не представил, в связи с чем оценить указанное имущество пока нет возможности.

Настоящая оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 157-ФЗ от 27.07.2006 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 10), Стандартом СТО АРМО 2.01-2008 НП «АРМО» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования».

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в настоящем 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.

Генеральный директор

О.Л. Лучицкий

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>8</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	8
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	8
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	8
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>9</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>11</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>12</b>
5.1. Вид определяемой стоимости.....	13
5.2. Оцениваемые права .....	13
5.3. Процесс оценки .....	13
5.4. Анализ применимости подходов к оценке .....	14
5.4-1. Заключение по затратному подходу .....	14
5.4-2. Заключение по сравнительному подходу.....	15
5.4-3. Заключение по доходному подходу .....	15
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
6.1. Сведения об объекте оценки.....	16
6.1-1. Перечень представленного к оценке движимого имущества .....	16
6.1-2. Информация о текущем использовании .....	18
6.1-3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость.....	18
6.1-4. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.....	18
<b>7. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>19</b>
7.1-1. Определение накопленного износа.....	20
<b>8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>31</b>
<b>9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>32</b>
9.1. Аналisis влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ..	32
9.1-1. О текущей ценовой ситуации в российской экономике. Март-апрель 2023 года .....	32
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....</b>	<b>40</b>
10.1. Затратный подход.....	43
10.1-1. Расчет рыночной стоимости оборудование, приборы и документация, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос» .....	44

10.1-2. Расчет рыночной стоимости Технологической линии, расположенной по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА».....	46
10.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	52
10.2-1. Расчет рыночной стоимости оборудование, приборы и документация, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос» .....	53
10.2-2. Расчет рыночной стоимости Технологической линии, расположенной по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА».....	55
10.3. Доходный подход .....	55
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>56</b>
<b>12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ .....</b>	<b>59</b>
 <b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....</b>	<b>60</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	60
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	60
3. ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	60
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ...</b>	<b>61</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>66</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА</b>	<b>120</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>126</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

**Объект оценки:** движимое имущество в составе согласно Таблицам № 6.1-1 и № 6.1-2 настоящего Отчета.

**Местоположение объекта:**

- г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»
- г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА».

**Дата проведения оценки:** 04 мая 2023 г.

**Дата составления отчета:** 13 июня 2023 г.

**Период определения стоимости:** 04 мая - 13 июня 2023 г.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Собственник:** ООО «МЭЛЗ ФЭУ».

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** определение рыночной стоимости с целью реализации в процедуре конкурсного производства ООО «МЭЛЗ ФЭУ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты расчета представлены в Таблице № 11.1-1 «Итоговая таблица расчета рыночной стоимости Объекта оценки».

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

С целью реализации в процедуре конкурсного производства ООО «МЭЛЗ ФЭУ», по движимому имуществу, в составе согласно таблице № 6.1-1, по состоянию на 04 мая 2023 г., была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до целых):

**31 806 339**

**(Тридцать один миллион восемьсот шесть тысяч трехста тридцать девять) рублей**

Согласно п. 15 части 2 ст. 146 НК РФ продажа имущества банкрота НДС не облагается

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

**Объект оценки:** движимое имущество в составе согласно Таблицам № 6.1-1 и № 6.1-2 настоящего Отчета.

**Местоположение объекта:**

- г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»
- г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА».

**Дата проведения оценки:** 04 мая 2023 г.

**Дата составления отчета:** 13 июня 2023 г.

**Период определения стоимости:** 04 мая - 13 июня 2023 г.

**Имущественные права на объект оценки:** право собственности.

**Собственник:** ООО «МЭЛЗ ФЭУ».

**Вид определяемой стоимости:** рыночная стоимость.

**Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** определение рыночной стоимости с целью реализации в процедуре конкурсного производства ООО «МЭЛЗ ФЭУ». Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей.

**Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют:** не существует. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком, которые представлены в Приложении к Отчету.

**Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:** заказчик обязан предоставить необходимую для оценки документацию (в бумажном и/или электронном виде в формате PDF) в течении одного рабочего дня с даты заключения договора.

**Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):** необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

**Допущения и ограничительные условия, на которых должна основываться оценка, а также иные факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки:**

- оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;
- на момент проведения оценки лицом, заявившим о праве собственности на отдельные единицы основных средств, документы, подтверждающие заявленное право собственности не представил, в связи с чем оценить указаное имущество пока нет возможности;
- в процессе осмотра Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы визуально).

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

**Заказчик работы:** Общества с ограниченной ответственностью «МЭЛЗ ФЭУ» (ООО «МЭЛЗ ФЭУ»):

Юридический адрес: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5.

Адрес местоположения: 124498, г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5.

ОГРН 1087746873356 от 24 июля 2008 г., ИНН 7718713949, КПП 773501001

**Исполнитель:**

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-аналитическое объединение «ОценкаБизнесИнвест»
Сокращенное наименование	ООО «НАО «Оценка-БИ»
Юридический адрес	119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66
Место нахождения	119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66

ОГРН	1157746516168 от 09.06.2015 года
ИНН	7736246888
КПП	773601001
Расчетный счет	4070281030000124857 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
Корреспондентский счет	30101810145250000411 в Главном управлении Банка России по Центральному федеральному округу
БИК	044525411
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис (договор) № 0991R/776/40640/22 от 23.09.2022 г. в АО «АльфаСтрахование». Страховая сумма 30 000 000 руб. (Тридцать миллионов рублей). Срок действия с 09.10.2022 г. по 08.10.2023 г.
Сведения об аккредитации при саморегулируемой организации арбитражных управляющих	Свидетельство об аккредитации при Саморегулируемой межрегиональной общественной организации «Ассоциация антикризисных управляющих» (САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих») от 19.01.2018 г. Регистрационный № 315.
Сведения о оценщиках, заключивших с юридическим лицом трудовой договор и имеющих квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	Яковенко Роман Владимирович - трудовой договор № 01/04-18 от 02.04.2018 г. Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3382-22 от 23.03.2022 г. Трофимов Дмитрий Вячеславович - трудовой договор № 02/04-18 от 16.04.2018 г. Член саморегулируемой организации оценщиков ассоциация «Русское общество оценщиков». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0001630 от 22.07.2020 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Закона № 135-ФЗ	ООО «НАО «Оценка-БИ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

### Оценщик:

Фамилия, Имя, Отчество	Яковенко Роман Владимирович
Сведения о трудовом договоре, заключенным между оценщиком и юридическим лицом	Трудовой договор № 01/18 от 02.04.2018 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	НОУ ДПО «Институт профессионального образования». Диплом о профессиональной переподготовке № 240009078 от 29.12.2012 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3382-22 от 23.03.2022 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Полис-оферта обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/20059/23 от 22 марта 2023 г. в АО «АльфаСтрахование». Срок действия с 01.04.2023 г. по 31.03.2024 г. (обе даты включительно). Страховая сумма 5 000 000 руб. (Пять миллионов рублей).
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 025779-2 от 22.07.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Место нахождения Оценщика	119331, г. Москва, проспект Вернадского, д. 29, этаж 12, пом. I, ком. 4, оф. 66

<p><b>Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона № 135-ФЗ</b></p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
---	--

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:** для проведения работ по оценке, согласно Договору, другие специалисты не привлекались.

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

*Достоверность результатов данной оценки ограничена следующими условиями:*

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным;
3. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, планы и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности;
4. На момент проведения оценки лицом, заявившим о праве собственности на отдельные единицы основных средств, документы, подтверждающие заявленное право собственности не представил, в связи с чем оценить указанное имущество пока нет возможности;
5. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
6. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности 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;
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что Объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете;
8. Исполнителю не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда;

9. Содержание Отчета является конфиденциальным для исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций;
10. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления;
11. Исходные данные, использованные исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность.
12. В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО I, п. 26), итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете, является достоверной и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.
13. Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.
14. Полученные Оценщиком в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только заказчиком в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно Договору, Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;

- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 июня 2015 г. № 328.

Кроме того, согласно тому, что Оценщик является членом НП «АРМО» был использован Стандарт СТО АРМО 2.01-2008 НП «АРМО» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования»

### 5.1. Вид определяемой стоимости

**Целью работы** является установление **рыночной стоимости движимого имущества** в составе согласно таблице № 6.1 с целью реализации в процедуре конкурсного производства ООО «МЭЛЗ ФЭУ».

**Рыночная стоимость**<sup>1</sup> есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### 5.2. Оцениваемые права

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

- оцениваемый объект оценки не заложен, не отягощен дополнительными сервитутами, не учтёнными при оценке;
- юридическая экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

### 5.3. Процесс оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
2. Осмотр оцениваемого имущества проводился 04 мая 2023 г. Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком, которые представлены в Приложении к Отчету.

<sup>1</sup> Данное определение рыночной стоимости приведено в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года.

3. *Сбор общих данных и их анализ*: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
4. *Сбор специальных данных и их анализ*: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам.
5. *Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования*: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования аналогичных объектов.
6. *Применение стандартных процедур расчета стоимости объекта*: для оценки рыночной стоимости объекта были применены три подхода (затратный, сравнительный, доходный) расчета стоимости.
7. *Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам*: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

#### **5.4. Анализ применимости подходов к оценке**

Согласно п. 2 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Таким образом, можно выделить следующие факторы, влияющие на выбор используемых подходов к оценке объектов оценки:

- возможность применения подхода;
- цели и задачи оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- допущения, полнота и достоверность исходной информации.

Оценщик проанализировал указанные факторы в отношении обоснования использования подходов к оценке объектов оценки. Выводы о возможности реализации затратного, сравнительного и доходного подходов оцениваемого имущества представлены ниже.

##### **5.4-1. Заключение по затратному подходу**

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200:

«24. Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

25. Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1. возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
2. надежность других подходов к оценке объекта - наименее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан».

На основании проведенного анализа доступной исходной информации, Оценщик счел возможным применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости тех позиций, по которым имеется достаточно исходной информации.

#### **5.4-2. Заключение по сравнительному подходу**

Согласно п. 4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

Рынок бывшего в употреблении аналогичного движимого имущества региона расположения объекта оценки развит слабо. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки в настоящем Отчете корректен для тех позиций, по которым имеется достаточно исходной информации, что дает возможность определить величину рыночной стоимости данных позиций Объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, на основании проведенного анализа доступной исходной информации, Оценщик счел возможным применение сравнительно подхода к оценке рыночной стоимости тех позиций, по которым имеется достаточно исходной информации.

#### **5.4-3. Заключение по доходному подходу**

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, «Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод».

Доходный подход базируется на утверждении, что типичный инвестор или покупатель, приобретает объект в ожидании будущих доходов или выгод от факта владения или использования данного объекта (право получать все доходы во время владения, а так же доход от продажи после окончания срока владения). Чтобы применить доходный подход, надо спрогнозировать будущие доходы на несколько лет эксплуатации объекта.

Применительно к машинам и оборудованию эту задачу решить невозможно, так как доход создается всей производственной системой, всеми ее активами, к которым относятся не только машины и оборудование, но также здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы предприятия. Отдельно взятые единицы оборудования, которые выполняют только одну-две функции в сложной системе, доходным подходом

оценить невозможно, так как невозможно определить затраты, ложащиеся на конкретную единицу оборудования, и долю полезности конкретных функций, выполняемых этим оборудованием в составе целого комплекса.

Учитывая вышеизложенное, на основании проведенного анализа доступной исходной информации, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

**Выводы:** В рамках настоящего Отчета, Оценщиком было принято решение для расчета рыночной стоимости Объекта оценки применить затратный и сравнительный подходы.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Сведения об Объекте оценки

#### 6.1-1. Перечень представленного к оценке движимого имущества

**Таблица 6.1-1. Оборудование, приборы и документация, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.
1	Откачной пост сдвоенный	2
2	«Лады» – фильтры, без стоек, боковин и нижней части	6
3	Стенд испытаний на долговечность ФЭУ	1
4	Установка для измерения неравномерности (по фотокатоду)	1
5	Стенд контроля долговечности (ФЭУ-166, комплекс)	1
6	Спектрофотометр (не работает)	1
7	Установка для измерения световой анодной чувствительности (тип 39)	1
8	Установка измерения светового эквивалента шума (пороговая, тип 76)	1
9	Установка измерения параметров ФЭУ при пониженном давлении (Камера для испытаний ФЭУ-166 на пониженное давление)	1
10	Установка измерения нестабильности фототока	1
11	Установка вакуумного отжига «Тесла»	1
12	Электронные блоки	2
13	Поддон с четырьмя форвакуумными насосами для двух сдвоенных откачных постов 1. (к пункту 1.)	1
14	Паллеты с документацией	3
15	Паллета с коробками с ФЭУ	1
16	Паллета с документацией и двумя электроизмерительными блоками	2
17	Азотный шкаф	4
18	Стеллаж с приборами (ВИТ 2)	1
19	Стеллажи	2
20	Шкаф для одежды	2
21	Сейф	1

**Таблица 6.1-2. Технологическая линия, расположенная по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА»**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.
1	Линия по очистке воды из городского водопровода	1
2	Комплекс вакуумного напыления	1
3	Комплекс вакуумного отжига	1
4	Система рафинирования припоя ПОИН52	1
5	Комплекс финишной ионной очистки поверхностей	1
6	Рабочее место монтажника-вакуумщика	2
7	Рабочее место люминофорщика	1
8	Рабочее место финишной мойки	1
9	Шкаф для сушки	2
10	Рабочее место для электросварки контактной	1
11	Установка контроля параметров экранов катодолюминисцентных	1
12	Установка термических процессов в восстановительной среде колпакового типа	5
13	Установка термических процессов в восстановительной среде турельного типа	1
14	Установка юстировки	1
15	Стол с аналитическими весами ВЛР200	1
16	Рабочее место контролера	4
17	Установка доочистки газов	2
18	Установка вакуумнотермического отжига	1
19	Рабочее место травильщика кислотами	3
20	Установка очистки водорода "КФОГ-3"	1
21	Рабочее место мойщика деталей	2
22	Рабочее место маркировщика	2
23	Печь выжигания оргпленки	2
24	Сатуратор	1
25	Рабочее место маркировщика-контролера	3
26	Рабочее место заготовщика хим. полуфабрикатов	2
27	Холодильник бытовой	5
28	Система водооборотки	1
29	Компрессор	3
30	Рабочее место механической очистки металлических деталей	1
31	Рабочее место радиомонтажника	3
32	Рабочее место юстировки моноблока	1
33	Установка ПРС	1
34	Установка вакуумнотермических процессов	8
35	Универсальный блок управления	4
36	Система кондиционирования ЧПП	1
37	Конструкторская и технологическая документация	1
38	Рабочее место электросварки контактной	2
39	Рабочее место сборки паячных комплектов	3
40	Рабочее место наладчика	3

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.
41	Рабочее место металлизатора хрома	3
42	Рабочее место металлизатора алюминирования	2
43	Рабочее место металлизатора индий-олово	1
44	Рабочее место металлизатора трех металлов	2
45	Шлюз обеспылевания	1
46	Водонагреватель	10
47	Рабочее место шлифовщика / полировщика	3
48	Система обеспыливания	4
49	Рабочее место нанесения оргпленки	2
50	Рабочее место заливщика компаундами	1
51	Рабочее место измерения пареметров ЭОП	3
52	Рабочее место изготовления колец для спайки	1
53	Рабочее место подрезки кольца кадотного	1
54	Рабочее место для спайки металлостеклчиной	2
55	Рабочее место контролера ОТК	2
56	Рабочее место инженера КИП	2
57	Шкаф металлический	16
58	Шкаф металлостеклянный	12
59	Офисная мебель	75
60	Шкаф для хранения полуфабрикатов	10

Источник информации: анализ Оценщика, данные Заказчика

### **6.1-2. Информация о текущем использовании**

**Таблица 6.1-2. Назначение и текущее использование**

Назначение	Лабораторное оборудование, оборудование общего назначения, метель, технологическая линия
Текущее использование	Не используется. Находится на хранении.

Согласно данных Заказчика и результатов проведенного осмотра установлено, что представленное к оценке имущество находится в различном техническом состоянии: в рабочем состоянии, требует ремонта, неисправно и не подлежит восстановлению.

Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта основаны на информации, предоставленной Заказчиком, которые представлены в Приложении к Отчету.

### **6.1-3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость**

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость не выявлено.

### **6.1-4. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете**

Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

*Заказчиком предоставлена информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.*

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, а копии представленной документации приведены в Приложении настоящего Отчета.

## 7. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение износа.

С экономической точки зрения износ оборудования выражается в уменьшении стоимости объекта вследствие **ухудшения физического состояния, а также функционального устаревания и экономического устаревания**.

**Износ** - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей экономической пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта со временем. С экономической точки зрения износ оборудования выражается в уменьшении относительной стоимости объекта со временем или его обесценивание. В оценке износ определяется как «*утраты полезности, а значит и стоимости по любой причине*».

**Физический износ** - это потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов. В результате физического износа не только ухудшаются технические характеристики оборудования, но и увеличивается вероятность возникновения поломок и аварий, приводящих к уменьшению остаточного срока службы, как всего изделия, так и его узлов.

**Функциональное устаревание** - это потеря стоимости, вызванная факторами, присущими самому объекту в результате развития новых технологий. Оно включает такие вещи, как изменение в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящее к появлению сверхмощностей, нехватке мощностей, несоответствию, избыточным эксплуатационным затратам, избыточным конструкциям или недостатку полезности.

**Внешний (экономический) износ** - это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем и материалами, потеря рынков и пр.

Общий износ актива определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{фи}) * (1 - И_{фу}) * (1 - И_{эк}), \text{ где:} \quad (7.1)$$

И <sub>фи</sub> - физический износ,

И <sub>фу</sub> - функциональный износ,

И <sub>эк</sub> - экономический износ.

В теории и практике оценки машин и оборудования используются следующие методы определения износа:

1. Экспертные:
  - метод эффективного возраста (метод срока жизни);
  - метод экспертизы состояния.
2. Экономико-статистические:
  - метод снижения доходности;
  - метод стадии ремонтного цикла.
3. Экспериментально-аналитические:
  - метод снижения потребительских свойств;
  - метод поэлементного расчета;
  - прямой метод.

#### **7.1-1. Определение накопленного износа.**

В данном Отчёте для расчета физического износа позиций Объекта оценки использовался метод срока жизни объекта.

Этот метод использует следующие понятия: *срок физической жизни, срок экономической жизни, эффективный возраст, нормативный срок службы.*

**Срок физической жизни**  $T_{\text{физ}}$  - это срок, в течении которого объект или его элемент может реально существовать с момента завершения строительства или выпуска.

**Срок экономической жизни**  $T_{\text{эк}}$  - это срок, в течение которого объект способен приносить доход. Сроки физической и экономической жизни могут сильно отличаться, - обычно ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую. Текущий и капитальный ремонты, а также реконструкция удлиняют как физическую, так и экономическую жизнь.

Оставшийся срок экономической жизни  $T_{\text{оэ}}$  - это оцениваемый период, в течение которого объект будет продолжать приносить доход своему владельцу.

**Фактический возраст**  $T_{\text{факт}}$  - это количество лет, прошедших с момента завершения строительства или выпуска (другие названия - *действительный, хронологический и исторический возраст*).

**Эффективный возраст**  $T_{\text{эф}}$  - это возраст, показываемый состоянием и полезностью объекта. Эффективный возраст может быть меньше фактического, если эксплуатация объекта проводилась на высоком уровне или была проведена его реконструкция или капитальный ремонт. И наоборот, если объект эксплуатировался плохо, его эффективный возраст может быть больше фактического. Эффективный возраст устанавливается на основе визуального осмотра и базируется на опыте и суждениях эксперта или оценщика.

**Нормативный срок службы**  $T_{\text{норм}}$  - нормативно установленная продолжительность эксплуатации объекта и его элементов при соблюдении правил и сроков технического обслуживания и ремонта.

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости объекта или его элемента в результате накопленного износа пропорциональна эффективному возрасту объекта (элемента), т. е. имеет место соотношение:

$$\text{ФИ}/C_{\text{ст}} = T_{\text{эф}}/T_{\text{эк}}, \text{ где:}$$

ФИ - накопленный физический износ объекта или его элемента, руб.;

$C_{\text{ст}}$  - стоимость воспроизводства объекта или его элемента.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$\Phi I = T_{\text{эф}} / T_{\text{эк}} * C_{\text{стр}}, \text{ руб.}$$

или в процентах

$$\Phi I = T_{\text{эф}} / T_{\text{эк}} * 100\%$$

На первый взгляд метод кажется достаточно простым и логичным. Однако он обладает существенными недостатками, ограничивающими его применение:

- не учитываются различия в сроке экономической жизни объекта в целом и сроках физической жизни короткоживущих элементов;
- присутствует элемент субъективизма в определении  $T_{\text{эф}}$  и  $T_{\text{эк}}$ .

Последний недостаток приводит к тому, что на практике чаще применяется метод нормативного срока службы, при котором в формулах вместо эффективного возраста  $T_{\text{эф}}$ , используют фактический возраст  $T_{\text{факт}}$  (из техпаспорта объекта), а вместо срока экономической жизни  $T_{\text{эк}}$  используют нормативный срок службы  $T_{\text{норм}}$  (из строительных норм или Общероссийского классификатора основных фондов).

Метод нормативного срока службы не требует визуального и инструментального натурного обследования технического состояния объекта. Он основан на положении, что износ объекта, его элемента или системы зависит от фактического срока его эксплуатации.

В методе нормативного срока службы физический износ определяется как процентное соотношение фактического срока эксплуатации и нормативного срока службы, т. е. по формуле:

$$\Phi I = T_{\text{факт}} / T_{\text{норм}} * 100\%$$

Формула основана на линейной зависимости износа от срока эксплуатации, и ее рекомендуется использовать при нормальной эксплуатации здания.

При плохой эксплуатации рекомендуется к использованию другая формула:

$$\Phi I = T_{\text{факт}} / (T_{\text{факт}} + T_{\text{оэ}}) * 100\%$$

Износ объекта, прослужившего нормативный или близкий к нему срок службы, рекомендуется определять по формуле:

$$\Phi I = T_{\text{норм}} / (T_{\text{норм}} + T_{\text{оэ}}) * 100\%$$

Нормативный метод определения физического износа рекомендуется использовать, когда невозможно оценить техническое состояние конструктивных элементов объекта натурным обследованием.

В данном Отчете физический износ движимого имущества вычисляется исходя из экспертной восстановительной стоимости с применением методики справочника фирмы Marshal & Swift (Marshall Valuation Service, Marshall & Swift, 1617 Beverly Boulevard, PO Box 26307, Los Angeles, CA 90026).

**Таблица 7.1-1. Типичный срок жизни объектов основных средств**

Наименование группы объектов	Типичный срок жизни, лет	Источник информации
Здания с несущими конструкциями из кирпича и бетона	60	Marshall Valuation Service
Здания с несущими конструкциями из дерева и металла	45	Marshall Valuation Service
Бассейны	40	Marshall Valuation Service
Бытовки	45	Marshall Valuation Service
Водоемы	40	Marshall Valuation Service
Галереи	20	Marshall Valuation Service

Наименование группы объектов	Типичный срок жизни, лет	Источник информации
Дороги и площадки	20	Marshall Valuation Service
Емкости и резервуары	24	Marshall Valuation Service
Ж/д пути	30	Marshall Valuation Service
Кабельные сети	30	Marshall Valuation Service
Мачты, башни, вышки	30	Marshall Valuation Service
Мосты	20	Marshall Valuation Service
Ограждения	20	Marshall Valuation Service
Отстойники, фильтры, коллекторы	20	Marshall Valuation Service
Прочие сооружения	20	Marshall Valuation Service
Трубопроводы	20	Marshall Valuation Service
Эстакады	20	Marshall Valuation Service
Бытовая техника	8	Marshall Valuation Service
Вентиляторы и калориферы	10	Marshall Valuation Service
Грузоподъемное	12	Marshall Valuation Service
Ж/д транспорт	18	Marshall Valuation Service
Измерительные приборы	7	Marshall Valuation Service
Инвентарь	8	Marshall Valuation Service
Инженерные системы	8	Marshall Valuation Service
Инструмент	6	Marshall Valuation Service
Коммутационное	6	Marshall Valuation Service
Компьютеры и периферия	5	Marshall Valuation Service
Кондиционеры	8	Marshall Valuation Service
Лабораторное оборудование	8	Marshall Valuation Service
Мебель	10	Marshall Valuation Service
Медицинское оборудование	9	Marshall Valuation Service
Мельницы	12	Marshall Valuation Service
Насосы и компрессоры	10	Marshall Valuation Service
Оборудование АЗС	10	Marshall Valuation Service
Оборудование для приготовления пищи	10	Marshall Valuation Service
Оборудование общего назначения	10	Marshall Valuation Service
Офисная техника	8	Marshall Valuation Service
Печи	12	Marshall Valuation Service
Прицепы	10	«Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Министерства транспорта РФ, № Р-03-112194-0376-98
Производственное оборудование	10	Marshall Valuation Service
Радиостанции	7	Marshall Valuation Service
Сварочное оборудование	10	Marshall Valuation Service
Сервисное оборудование	10	Marshall Valuation Service
Силовое	12	Marshall Valuation Service
Станки и прессы	15	Marshall Valuation Service
Стенды	10	Marshall Valuation Service
Строительное	7	Marshall Valuation Service
Теплообменники	24	Marshall Valuation Service
Технологическое оборудование	13	Marshall Valuation Service

Наименование группы объектов	Типичный срок жизни, лет	Источник информации
Тракторы	10	«Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния» Министерства транспорта РФ, № Р-03-112194-0376-98
Транспортеры и конвейеры	12	Marshall Valuation Service
Транспортные средства	7	Marshall Valuation Service
Электродвигатели	12	Marshall Valuation Service
Оборудование грузоподъемное до 15 тн.	20	Marshall Valuation Service
Котлы	20	Marshall Valuation Service
Холодильное оборудование	10	Marshall Valuation Service
Электрооборудование, гидравлика	50	Marshall Valuation Service
Средства управления, электрические или электронные	13	Marshall Valuation Service

Стоимость с учетом физического износа вычислялась на основании новой восстановительной стоимости и износа, вычисленного по соответствующей шифру амортизации привязанной таблицы и времени жизни объекта, в котором учитываются и капитальные ремонты. Максимальный физический износ, при котором использование имущества целесообразно составляет 90%.

Для определения состояния, соответствующего предельному износу, оценщики используют шкалу экспертных оценок.

**Таблица 7.1-2. Шкала экспертной оценки физического состояния движимого имущества**

Состояние	Характеристика состояния
Отличное	Объект в идеальном состоянии, без дефектов. Соответствует лучшим мировым образцам. Условия хранения полностью соответствуют требованиям к хранению такого вида имущества. Срок хранения менее 6 мес.
Очень хорошее	Объект в идеальном состоянии, без дефектов. Соответствует лучшим мировым образцам. Условия хранения полностью соответствуют требованиям к хранению такого вида имущества. Срок хранения менее 1 года.
Хорошее	Объект с небольшими дефектами, нарушениями товарного вида и/или имущество конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Условия хранения полностью соответствуют требованиям к хранению такого вида имущества. Срок хранения менее 1 года.
Удовлетворительное	Объект с небольшими дефектами, нарушениями товарного вида имеются образцы, незначительно лучше по основным параметрам, отмечается снижение покупательского спроса и/или срок хранения более 1 года, и/или условия хранения не соответствуют требованиям к хранению такого вида имущества.
Плохое	Объект со значительными дефектами, нарушениями товарного вида, и/или имеются образцы лучше по основным параметрам, отмечается снижение покупательского спроса и/или срок хранения более 3 лет, условия хранения не соответствуют требованиям к хранению такого вида имущества
Неудовлетворительное	Имущество негодно к применению по основному назначению в существующем виде в связи с наличием значительных дефектов, безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам.

Таким образом, необходимо определить значение износа, соответствующее неудовлетворительному состоянию объекта основных средств.

В результате анализа информации, описывающей состояние **движимого имущества**, Оценщик определил средние предельные показатели износа, при которых объекты уже невозможно эксплуатировать и в отношении которых нет разумных

перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из них извлечь.

Средние показатели физического износа для объектов, в отношении которых нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из них извлечь, округленно составляют для движимого имущества – 94,4%. Исходные данные и результаты анализа представлены в таблице ниже.

**Таблица 7.1-3. Данные анализа**

Описание состояния объектов движимого имущества	Источник	Коэффициент износа, %	Среднее значение коэффициента износа, %
Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	А. П. Ковалев. Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие, — М.: «Финстатинформ», 1997, стр. 99, Таблица 13	91-100	95,50
Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	Приказ Росстата от 15.06.2016 № 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов»	75-100	87,50
Оборудование, негодное к применению по основному назначению	А. П. Ковалев и др. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, — М.: «Интерреклама», 2003, стр. 76, Таблица 3.2.1	90-100	95,00
Нет реальной перспективы быть проданной, за исключением на металлом, т. е. стоимость утилизации основного содержания металла	Оценивая машины и оборудование под ред. Дж. Алико, перевод избранных глав (гл. 2, 4-9, 13), подготовлен ИЭРВБ при содействии РОО, 1995, статья «Теория износа», стр. 4, таблица 7.1	97,5-100	98,75
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России», Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов 05.04.2005, стр. 13, таблица 4-2, компания «Делойт и Туш»	95	95,00
<b>Среднее значение, %</b>			<b>94,4</b>

## **2. Определение функционального износа**

Как правило, любое оборудование в случае перехода на вторичный рынок по каким-либо причинам теряет в стоимости независимо от его технического состояния. Это связано с представлениями потенциального покупателя о возможных неисправностях, отсутствии гарантий на приобретаемое имущество, возможном функциональном устаревании отдельных комплектующих. Как правило, внешний износ составляет 10 - 25%.

При этом подобное обесценивание содержит в себе как элементы функционального, так и элементы внешнего износа. Исходя из цели определения износа, разделения имеющегося обесценивания на внешний и функциональный износ не требуется.

Объектом оценки является лабораторное оборудование, оборудование общего назначения, мебель. Изготовители такого вида имущества каждые 2-3 года меняют линейку своей продукции, на смену оборудованию приходят новые, более совершенные и производительные модели.

Исходя из этого, Оценщик принял решение начислить функциональный износ согласно нижнему значению указанного диапазона. Функциональный износ составил 10%.

### **3. Определение экономического износа**

Величина экономического износа принята согласно «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРК № 22) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г. – 47 с., стр. 32, таб. 4.2.1.

### **3. Определение накопленного износа**

Расчет накопленного износа проводится мультипликативным подходом по формуле (7.1).

**Таблица № 7.1-4. Итоговая таблица накопленного износа оборудования, приборов и документации, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»<sup>2</sup>**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Год изготовления <sup>3</sup>	Эффективный возраст объекта, в годах	НСЖ (Marshall Valuation Service)	Износ физический, %	Износ функциональный, %	Износ экономический, %	Величина накопленного износа, %
1	Откачной пост сдвоенный	2	1960	63	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
2	«Лады» – фильтры, без стоек, боковин и нижней части	6	1960	63	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
3	Стенд испытаний на долговечность ФЭУ	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
4	Установка для измерения неравномерности (по фотокатоду)	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
5	Стенд контроля долговечности (ФЭУ-166, комплекс)	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
6	Спектрофотометр (не работает)	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
7	Установка для измерения световой анодной чувствительности (тип 39)	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
8	Установка измерения светового эквивалента шума (пороговая, тип 76)	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
9	Установка измерения параметров ФЭУ при пониженном давлении (Камера для испытаний ФЭУ-166 на пониженное давление)	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
10	Установка измерения нестабильности фототока	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
11	Установка вакуумного отжига «Тесла»	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
12	Электронные блоки	2	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
13	Поддон с четырьмя форвакуумными насосами для двух сдвоенных откачных постов 1. (к пункту 1.)	1	1970	53	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
14	Паллеты с документацией	3	1980	43	15	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
15	Паллета с коробками с ФЭУ	1	1980	43	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%

<sup>2</sup> Для конструкторской и технологической документации применим только функциональный износ. Срок списания Научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИОКР) определяется организацией самостоятельно исходя из ожидаемого срока использования полученных результатов работ, в течение которого организация может получать экономические выгоды, но не более пяти лет (и не более срока деятельности организации).

<sup>3</sup> Определение точной даты производства оборудования невозможно ввиду отсутствия информации. Год изготовления принят согласно данных представителя Заказчика.

№ п/п	Наименование	Кол- во, шт.	Год изготовле- ния <sup>3</sup>	Эффектив- ный возраст объекта, в годах	НСЖ (Marshall Valuation Service)	Износ физический, %	Износ функцион- альный, %	Износ экономич- еский, %	Величина накопленно- го износа, %
16	Паллета с документацией и двумя электроизмерительными блоками	2	1960	63	15	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
17	Азотный шкаф	4	1960	63	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
18	Стеллаж с приборами (ВИТ 2)	1	1960	63	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
19	Стеллажи	2	1960	63	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
20	Шкаф для одежды	2	1960	63	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%
21	Сейф	1	1960	63	15	90,0%	25,0%	25,0%	94,4%

Источник информации: расчет Оценщика.

**Таблица № 7.1-5. Итоговая таблица накопленного износа Технологической линии, расположенной по адресу: г. Москва,  
г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территории АО «ЭЛМА»<sup>4</sup>**

№ п/п	Наименование	Кол- во, шт.	Год изготовле- ния <sup>5</sup>	Эффектив- ный возраст объекта, в годах	НСЖ (Marshall Valuation Service)	Износ физический, %	Износ функцион- альный, %	Износ экономич- еский, %	Величина накопленно- го износа, %
1	Линия по очистке воды из городского водопровода	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
2	Комплекс вакуумного напыления	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
3	Комплекс вакуумного отжига	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
4	Система рафинирования припоя ПОИН52	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
5	Комплекс финишной ионной очистки поверхностей	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
6	Рабочее место монтажника-вакуумщика	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
7	Рабочее место люминофорщика	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
8	Рабочее место финишной мойки	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%

<sup>4</sup> Для конструкторской и технологической документации применим только функциональный износ. Срок списания Научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы (НИОКР) определяется организацией самостоятельно исходя из ожидаемого срока использования полученных результатов работ, в течение которого организация может получать экономические выгоды, но не более пяти лет (и не более срока деятельности организации).

<sup>5</sup> Определение точной даты производства оборудования невозможно ввиду отсутствия информации. Год изготовления принят согласно данных представителя Заказчика.

№ п/п	Наименование	Кол- во, шт.	Год изготовле- ния <sup>5</sup>	Эффектив- ный возраст объекта, в годах	НСЖ (Marshall Valuation Service)	Износ физический, %	Износ функцион- альный, %	Износ экономич- еский, %	Величина накопленно- го износа, %
9	Шкаф для сушки	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
10	Рабочее место для электросварки контактной	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
11	Установка контроля параметров экранов катодолюминисцентных	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
12	Установка термических процессов в восстановительной среде колпакового типа	5	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
13	Установка термических процессов в восстановительной среде турельного типа	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
14	Установка юстировки	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
15	Стол с аналитическими весами ВЛР200	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
16	Рабочее место контролера	4	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
17	Установка доочистки газов	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
18	Установка вакуумнотермического отжига	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
19	Рабочее место травильщика кислотами	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
20	Установка очистки водорода "КФОГ-3"	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
21	Рабочее место мойщика деталей	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
22	Рабочее место маркировщика	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
23	Печь выжигания оргпленки	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
24	Сатуратор	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
25	Рабочее место маркировщика-контролера	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
26	Рабочее место заготовщика хим. полуфабрикатов	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
27	Холодильник бытовой	5	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
28	Система водооборотки	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
29	Компрессор	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
30	Рабочее место механической очистки металлических деталей	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%

№ п/п	Наименование	Кол- во, шт.	Год изготовле- ния <sup>5</sup>	Эффектив- ный возраст объекта, в годах	НСЖ (Marshall Valuation Service)	Износ физический, %	Износ функцион- альный, %	Износ экономич- еский, %	Величина накопленно- го износа, %
31	Рабочее место радиомонтажника	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
32	Рабочее место юстировки моноблока	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
33	Установка ПРС	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
34	Установка вакуумнотермических процессов	8	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
35	Универсальный блок управления	4	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
36	Система кондиционирования ЧПП	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
37	Конструкторская и технологическая документация	1	1990	33	50	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
38	Рабочее место электросварки контактной	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
39	Рабочее место сборки паячных комплектов	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
40	Рабочее место наладчика	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
41	Рабочее место металлизатора хрома	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
42	Рабочее место металлизатора алюминирования	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
43	Рабочее место металлизатора индий-олово	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
44	Рабочее место металлизатора трех металлов	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
45	Шлюз обеспылевания	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
46	Водонагреватель	10	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
47	Рабочее место шлифовщика / полировщика	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
48	Система обеспыливания	4	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
49	Рабочее место нанесения оргпленки	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
50	Рабочее место заливщика компаундами	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
51	Рабочее место измерения пареметров ЭОП	3	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
52	Рабочее место изготовления колец для спайки	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
53	Рабочее место подрезки кольца кадотного	1	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
54	Рабочее место для спайки металлостеклчиной	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
55	Рабочее место контролера ОТК	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%

№ п/п	Наименование	Кол- во, шт.	Год изготовле- ния <sup>5</sup>	Эффектив- ный возраст объекта, в годах	НСЖ (Marshall Valuation Service)	Износ физический, %	Износ функцион- альный, %	Износ экономич- еский, %	Величина накопленно- го износа, %
56	Рабочее место инженера КИП	2	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
57	Шкаф металлический	16	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
58	Шкаф металлостеклянный	12	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
59	Офисная мебель	75	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%
60	Шкаф для хранения полуфабрикатов	10	1990	33	50	66,0%	5,0%	5,0%	69,3%

Источник информации: расчет Оценщика.

## 8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

*Наилучшее и наиболее эффективное использование* определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого, стоимость оцениваемого имущества будет максимальным (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование имущества определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

- Наибольшая вероятность использования.
- Физическая возможность.
- Разумная оправданность.
- Юридическая законность.
- Финансовая осуществимость.
- Максимальная доходность.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Для настоящего Объекта оценки **определяющими критериями** его дальнейшего использования являются:

1. **Физическая возможность.** Необходимость рассмотрения данного критерия в качестве одного из определяющих при определении варианта наиболее эффективного использования связано с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки, которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования оцениваемого объекта в качестве одного из рассматриваемых ниже вариантов функционального использования.

2. **Разумная оправданность.** Данный критерий учитывает помимо факторов, определяющих соответствие или несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по критерию «физическая возможность».

3. **Максимальная стоимость.** Соответствие или несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию может быть определено:

- итогами рассмотрения соответствия или несоответствия каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по двум приведенным выше критериям, в том случае, если итог их рассмотрения - вывод о том, какой из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки соответствует варианту его наиболее эффективного использования.

- расчетом значения текущей стоимости объекта оценки и выбором варианта, при котором значение стоимости максимально по тем вариантам наиболее эффективного использования объекта оценки, которые по результатам рассмотрения их соответствия варианту наиболее эффективного использования по двум вышеприведенным критериям не могут быть исключены из дальнейшего рассмотрения, а, следовательно, могут рассматриваться как варианты наиболее эффективного использования.

**4. Наибольшая вероятность.** Соответствие или несоответствие каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по данному критерию определяется итогом рассмотрения соответствия или несоответствия каждого из ниже рассматриваемых вариантов функционального использования объекта оценки варианту наиболее эффективного использования по всем выше рассмотренным критериям.

Проведен анализ выполнения всех критериев наилучшего и наиболее эффективного использования. Данное имущество может использоваться только по своему непосредственному назначению. Использование элементов Объекта оценки по прямому назначению является физически возможным и законодательно допустимым.

Таким образом, использование имущества по прямому назначению является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Ниже представлен краткий макроэкономический обзор экономики Российской Федерации с целью определить состояние экономики в настоящее время, провести анализ политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

#### 9.1-1. О текущей ценовой ситуации в российской экономике. Март-апрель 2023 года<sup>6</sup>

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее<sup>7</sup>. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

<sup>6</sup> Источник информации:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023\\_05\\_03.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf)

<sup>7</sup> Оценка уточнена с учётом опубликованных Росстата квартальных данных по ВВП за 2022 г. и пересмотром данных по отдельным показателям за январь-февраль 2023 г., ранее февраль -2,8% г/г, январь -2,9% г/г соответственно.

После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марта 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли<sup>8</sup> в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марта 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марта 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г.

<sup>8</sup> В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли была скорректирована за 2022 г. на 0,2 п.п. вверх. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале. В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

## ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>													
<i>Кредит экономике</i>	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
<i>Кредиты организациям</i>	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
<i>Жилищные кредиты</i>	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
<i>Потребительские кредиты</i>	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
<b>Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)</b>	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	март.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Численность рабочей силы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Отчёт за март

<sup>2</sup> По состоянию на 24 апреля 2023 г.

<sup>3</sup> Январь–февраль 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>-0,9</b>	<b>1,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-3,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>7,4</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>1,1</b>	<b>6,3</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,9</b>	<b>4,9</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	3,9	<b>4,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,9</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,9</b>	<b>4,0</b>	<b>4,6</b>
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	<b>1,2</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>11,6</b>
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	<b>-9,8</b>	<b>-5,6</b>	<b>-11,5</b>	<b>-12,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-9,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>-3,5</b>	<b>6,3</b>	<b>10,5</b>
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	<b>2,7</b>	<b>9,3</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-5,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>
химический комплекс	<b>-4,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>-8,1</b>	<b>-4,6</b>	<b>-1,5</b>	<b>-7,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>6,1</b>	<b>8,7</b>
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	<b>-5,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>-6,3</b>	<b>-9,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-8,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>11,0</b>	<b>9,3</b>

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
металлургический комплекс	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автомотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

## ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>													
<i>Кредит экономике</i>	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
<i>Кредиты организациям</i>	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
<i>Жилищные кредиты</i>	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
<i>Потребительские кредиты</i>	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
<b>Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)</b>	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Под термином **«рыночная стоимость»** в Законе «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции среди продавцов и покупателей, когда те и другие действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### **Подходы к оценке**

Исходя из определения рыночной стоимости, оценку можно определить как науку прикладного экономического анализа, основная задача которой состоит в установлении наиболее вероятной цены продажи или покупки актива на основе анализа динамики сил спроса и предложения на этот актив на соответствующем рынке.

В соответствии с этим определением с формальной точки зрения наиболее вероятная цена  $V$  (рыночная стоимость) устанавливается на основе моделирования некоторого множества факторов спроса  $D = \{d_1, \dots, d_n\}$  и предложения  $S = \{s_1, \dots, s_n\}$ :

$$V = F(d_1, \dots, d_n, s_1, \dots, s_n)$$

Таким образом, оценка стоимости есть результат решения некоторой экономико – математической задачи.

При определении рыночной стоимости обычно используют три основных оценочных подхода:

#### **1. Затратный подход.**

Согласно п. 24 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения».

Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении имущества и исходит из того, что потенциальный инвестор, проявляя должное благородство, не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется создание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Подход для оборудования формализуется в виде:

$$C = C_v * (1 - I), \text{ где:}$$

$C_v$  - стоимость восстановления объекта оценки,

И – накопленный износ.

Стоимостью воспроизведения может быть либо стоимость воспроизведения, либо стоимость замещения.

Стоимость воспроизведения объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

В оценке стоимости воспроизведения имеется элемент условности, так как подобные объекты могут сегодня не производиться и их производство никто не собирается налаживать, а если их производство уже существует, то в нем используются уже новые материалы и технологии. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

При оценке стоимости замещения необходимо принимать во внимание, что оцениваемый объект может иметь функциональный и экономический износ по отношению к более современному объекту замещения.

Затратный подход к оценке движимого имущества практически реализуется в следующих методах:

- ❖ расчет по цене однородного объекта;
- ❖ поэлементный расчет;
- ❖ анализ и индексация затрат;
- ❖ расчет по укрупненным нормативам.

## 2. Сравнительный подход.

Согласно п. 4 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения».

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения, гласящем, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретена другое имущество с эквивалентной полезностью, то есть

$$\max V \leq \min_i \{V_{a_i}\}_1^m, \text{ где:}$$

$m$  – число аналогов;

$V_{a_i}$ ,  $i = 1, \dots, m$  – стоимость аналогов;

$V$  – стоимость объекта оценки.

Таким образом, цены текущих продаж аналогичных объектов наилучшим образом отражают условия формирования рыночной стоимости.

Математическая модель оценки объекта имущества с использованием сравнительного подхода может быть представлена в виде следующей суммы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i * C_{0i}, \sum_{i=1}^k W_i = 1, \text{ где:}$$

к – количество аналогов;

$C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

$C_{0i}$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$  – аналога;

$W_i$  – вклад  $i$  – аналога в стоимость объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$  –аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{0i} = \underline{U}_i + \sum_{j=1}^n \Delta \underline{u}_{ij}, \text{ где:}$$

$\underline{U}_i$  – цена  $i$  – аналога;

$n$  - количество ценообразующих факторов;

$\Delta \underline{u}_{ij}$  – корректировка цены  $i$  – аналога по  $j$  – ценообразующему фактору (местоположение, состояние, конструктивные особенности и т.д.).

Из формулы следует, что корректируются всегда цены аналогов, то есть при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Каждый из этих подходов оценки по сути своей представляет собой процедуру построения некоторой математической модели, устанавливающей связь между вероятной ценой и ценообразующими факторами. В процессе выполнения оценки необходимо решение двух задач: определение структуры  $F$  модели и измерение ценообразующих факторов.

### 3. Доходный подход.

Согласно п. 11 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 «*Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды*».

Настоящий подход основан на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает актив в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, вытекающих из факта владения данным объектом.

Данный метод оценки собственности применим только к доходным активам, то есть к активам, единственной целью владения которых является получение дохода.

В рамках доходного подхода различают метод прямой капитализации и метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал. Классификация методов представлена на схеме № 10.1.

**Схема № 10.1.**

Метод прямой капитализации основан на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости активов, аналогичных оцениваемому.

Метод анализа дисконтированных потоков (ДДП – анализ) – метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости с использованием в качестве ставки дисконтирования нормы отдачи на капитал отдельно дисконтируются с последующим суммированием денежные потоки каждого года эксплуатации оцениваемого актива, включая денежный поток от его перепродажи в конце периода владения.

Метод капитализации по расчетным моделям - метод капитализации по норме отдачи на капитал, при котором для оценки рыночной стоимости наиболее типичный доход первого года преобразуется в стоимость с использованием формализованных расчетных моделей дохода и стоимости, полученных на основе анализа тенденций их изменения в будущем.

В общем случае математическое выражение для оценки рыночной стоимости актива с использованием доходного подхода имеет следующий вид:

$$V_m = \sum_{l=1}^{\infty} \frac{I_l}{(1+i_l)^l}, \text{ где:}$$

$V_m$  – рыночная стоимость оцениваемого объекта;

$I$  – текущий период;

$I_l$  – чистый операционный доход  $I$  - периода;

$i_l$  – ставка дисконтирования периода  $I$ .

## 10.1. Затратный подход

### 10.1-1. Определение восстановительной стоимости.

В рамках настоящего отчета Оценщик проанализировал возможные варианты определения базовой стоимости оцениваемого движимого имущества.

Наиболее точные результаты оценки, по мнению Оценщика, могут быть получены при использовании в качестве базовой стоимости цены реально состоявшихся сделок с имуществом при строительстве или приобретении его непосредственно у производителя (первоначальная стоимость приобретения). Так же, в случае если данные о сделках недоступны, базовые цены могут быть, определены исходя из первоначальной балансовой стоимости.

Расчет рыночной стоимости тех позиций, по которым на открытом рынке имеется доступная информация о ценах продаж в рамках затратного подхода производился **методом определения стоимости по цене однородного объекта**.

Определение стоимости производилось исходя из стоимости воспроизводства объекта на дату оценки (были найдены стоимости продажи данных единиц оборудования на дату оценки).

**10.1-1. Расчет рыночной стоимости оборудование, приборы и документация, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»**

Данное имущество расположено на 2 этаже производственного здания на территории режимного предприятия.

Представленного к оценке движимое имущество не может быть реализована по стоимости основных материалов, которые можно из них извлечь ввиду отсутствия экономической целесообразности проведения демонтажа данного вида имущества. Затраты на его транспортировку с целью последующей продажи такого типа имущества экономически неоправданы, необоснованы и нецелесообразны.

Исходя из этого, все представленное к оценке движимое имущество будет выведено из эксплуатации и списано без получения какого-либо дохода от выбытия.

Таким образом, можно утверждать, что по части данного движимого имущества не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств в конце срока полезного использования, либо ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, то есть рыночная стоимость рассматриваемого имущества отсутствует.

С учетом специфики данного вида активов, рыночная стоимость данного движимого имущества принималась равной нулю, так как затраты на его транспортировку несопоставимо выше стоимости материалов, которые возможны к реализации для вторичного использования, а возможность транспортировки ограничена физическими особенностями объектов (большие габаритные размеры) и расположением на территории режимного предприятия.

**Таблица № 10.1-1. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости  
Оборудование, приборы и документация, расположенные по адресу: г. Москва, ул.  
Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
1	Откачной пост сдвоенный	2	0,0
2	«Лады» – фильтры, без стоек, боковин и нижней части	6	0,0
3	Стенд испытаний на долговечность ФЭУ	1	0,0
4	Установка для измерения неравномерности (по фотокатоду)	1	0,0
5	Стенд контроля долговечности (ФЭУ-166, комплекс)	1	0,0
6	Спектрофотометр (не работает)	1	0,0
7	Установка для измерения световой анодной чувствительности (тип 39)	1	0,0
8	Установка измерения светового эквивалента шума (пороговая, тип 76)	1	0,0
9	Установка измерения параметров ФЭУ при пониженном давлении (Камера для испытаний ФЭУ-166 на пониженное давление)	1	0,0
10	Установка измерения нестабильности фототока	1	0,0
11	Установка вакуумного отжига «Тесла»	1	0,0
12	Электронные блоки	2	0,0
13	Поддон с четырьмя форвакуумными насосами для двух сдвоенных откачных постов 1. (к пункту 1.)	1	0,0
14	Паллеты с документацией	3	0,0
15	Паллета с коробками с ФЭУ	1	0,0
16	Паллета с документацией и двумя электроизмерительными блоками	2	0,0

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
17	Азотный шкаф	4	0,0
18	Стеллаж с приборами (ВИТ 2)	1	0,0
19	Стеллажи	2	0,0
20	Шкаф для одежды	2	0,0
21	Сейф	1	0,0
	<b>Итого:</b>	<b>36</b>	<b>0,0</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**10.1-2. Расчет рыночной стоимости Технологической линии, расположенной по адресу:  
г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА»**

**Таблица № 10.1-2. Расчет стоимости воспроизводства методом определения стоимости по цене однородного объекта**

№ п/п	№ п/п в общем списке	Наименование	Аналог № 1	Источник информации	Аналог № 2	Источник информации	Стоимость воспроизводства, руб./ед.
1	1	Линия по очистке воды из городского водопровода	204 130	<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sistema_vodoochistki_umiagchenie_vody_3165366565">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/sistema_vodoochistki_umiagchenie_vody_3165366565</a>	203 446	<a href="https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/vodoochistki_stema_ochistki_vody_2570817343">https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/vodoochistki_stema_ochistki_vody_2570817343</a>	203 788
2	5	Комплекс финишной ионной очистки поверхностей	5 685 500	<a href="https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission-2camera/">https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission-2camera/</a>	-	-	5 685 500
3	6	Рабочее место монтажника-вакуумщика	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 360
4	7	Рабочее место люминофорщика	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 360
5	8	Рабочее место финишной мойки	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 360
6	9	Шкаф для сушки	29 880	<a href="http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/">http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/</a>	21 670	<a href="http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/">http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/</a>	25 775
7	10	Рабочее место для электросварки контактной	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 360
8	11	Установка контроля параметров экранов катодолюминисцентных	4 795 000	<a href="https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission/">https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission/</a>	-	-	4 795 000
9	12	Установка термических процессов в восстановительной среде колпакового типа	5 069 000	<a href="https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-temperature/">https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-temperature/</a>	-	-	5 069 000
10	13	Установка термических процессов в восстановительной среде турельного типа	5 069 000	<a href="https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-temperature/">https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-temperature/</a>	-	-	5 069 000
11	14	Установка юстировки	6 850 000	<a href="https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission-2camera/">https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission-2camera/</a>	-	-	6 850 000
12	15	Стол с аналитическими весами ВЛР200	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 360
13	16	Рабочее место контролера	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 360
14	17	Установка доочистки газов	112 000	<a href="https://ekostroada.prf/o-kompanii/">https://ekostroada.prf/o-kompanii/</a>	-	-	112 000
15	18	Установка вакуумтермического отжига	64 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/pech_dlya_otzhiga_1409852091">https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/pech_dlya_otzhiga_1409852091</a>	-	-	64 000
16	19	Рабочее место травильщика кислотами	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 360
17	20	Установка очистки водорода "КФОГ-3"	24 800	<a href="https://www.ooo-prizma.ru/ochistka-gazov/osushitel-gazov.html">https://www.ooo-prizma.ru/ochistka-gazov/osushitel-gazov.html</a>	-	-	24 800

№ п/п	№ п/п в общем списке	Наименование	Аналог № 1	Источник информации	Аналог № 2	Источник информации	Стоимость воспроизведения, руб./ед.
18	21	Рабочее место мойщика деталей	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	<b>9 360</b>
19	22	Рабочее место маркировщика	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	<b>9 360</b>
20	24	Сатуратор	17 890	<a href="http://kamvending.ru/store/saturatory">http://kamvending.ru/store/saturatory</a>	98 500	<a href="http://kamvending.ru/store/saturatory">http://kamvending.ru/store/saturatory</a>	<b>58 195</b>
21	25	Рабочее место маркировщика-контролера	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	<b>9 360</b>
22	26	Рабочее место заготовщика хим. полуфабрикатов	9 490	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	9 230	<a href="http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/">http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/</a>	<b>9 360</b>
23	27	Холодильник бытовой	4 590	<a href="https://mebel169.ru/bytovaya-tehnika/kholodilniki/vstraivaemye-dvukhkamernyj-holodilnik-rfs-201-df-wh/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_content=7&amp;utm_term=&amp;utm_campaign=bytovaya-tehnika_master_tovar_test&amp;cm_id=82475449_5119319137_13375838048_7_7_none_search_type1_no_desktop_premium_213&amp;yclid=17361655059833683967">https://mebel169.ru/bytovaya-tehnika/kholodilniki/vstraivaemye-dvukhkamernyj-holodilnik-rfs-201-df-wh/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_content=7&amp;utm_term=&amp;utm_campaign=bytovaya-tehnika_master_tovar_test&amp;cm_id=82475449_5119319137_13375838048_7_7_none_search_type1_no_desktop_premium_213&amp;yclid=17361655059833683967</a>	20 190	<a href="https://sbermegamarket.ru/catalog/details/holodilnik-s-nizhnymorozilnoy-kameroy-biryusa-118-100023765333/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=smm_search_dsa_galeriya%3A2_bytovaya_tehnika_%5Bmsk_mo%5D_%7C74177886%7C&amp;utm_term=3957745.12112068556&amp;utm_content=4906804326.premium.4.0.none.213.Москва&amp;adjust_ya_click_id=3954190144905222802&amp;adjust_campaign=smm_search_dsa_galeriya%3A2_bytovaya_tehnika_%5Bmsk_mo%5D&amp;adjust_tracker=4a3jx1_j6n0ehs&amp;yclid=14027807680068059135">https://sbermegamarket.ru/catalog/details/holodilnik-s-nizhnymorozilnoy-kameroy-biryusa-118-100023765333/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=smm_search_dsa_galeriya%3A2_bytovaya_tehnika_%5Bmsk_mo%5D_%7C74177886%7C&amp;utm_term=3957745.12112068556&amp;utm_content=4906804326.premium.4.0.none.213.Москва&amp;adjust_ya_click_id=3954190144905222802&amp;adjust_campaign=smm_search_dsa_galeriya%3A2_bytovaya_tehnika_%5Bmsk_mo%5D&amp;adjust_tracker=4a3jx1_j6n0ehs&amp;yclid=14027807680068059135</a>	<b>12 390</b>
24	28	Система водооборотки	11 998	<a href="https://market.yandex.ru/product--kompleksnye-ochistki-vody-iz-skvazhiny-water-proav-1252-runxin-f65p3-s-zagruzkoj-ecomix-a-1800-l-ch-v-komplekste-zagruzkoj-ecomix-a-50/1864979583?clid=1601&amp;utm_source=yandex&amp;utm_medium=search&amp;utm_campaign=ympp_offer_dp_stroika_model_5_bko_dyb_sear ch_rus&amp;utm_term=90582%7C1864979583&amp;utm_content=cid%3A83036739%7Cgid%3A5128990153%7Caid%3A13463066397%7Cph%3A3454071%7Cpt%3Apremium%7Cpn%3A2%7Csrc%3Anone%7Cst%3Asearch%7Crid%3A3454071%7Cccgcid%3A0&amp;cpa=1">https://market.yandex.ru/product--kompleksnye-ochistki-vody-iz-skvazhiny-water-proav-1252-runxin-f65p3-s-zagruzkoj-ecomix-a-1800-l-ch-v-komplekste-zagruzkoj-ecomix-a-50/1864979583?clid=1601&amp;utm_source=yandex&amp;utm_medium=search&amp;utm_campaign=ympp_offer_dp_stroika_model_5_bko_dyb_sear ch_rus&amp;utm_term=90582%7C1864979583&amp;utm_content=cid%3A83036739%7Cgid%3A5128990153%7Caid%3A13463066397%7Cph%3A3454071%7Cpt%3Apremium%7Cpn%3A2%7Csrc%3Anone%7Cst%3Asearch%7Crid%3A3454071%7Cccgcid%3A0&amp;cpa=1</a>	39 999	<a href="https://market.yandex.ru/product--sistema-vodoochistki-vody-ot-zheleza-akvaprom-v30/1768100660?clid=1601&amp;utm_source=yandex&amp;utm_medium=search&amp;utm_campaign=ympp_offer_dp_stroika_model_5_bko_dyb_search_rus&amp;utm_term=90582%7C1768100660&amp;utm_content=cid%3A83036739%7Cgid%3A5128990153%7Caid%3A13463066397%7Cph%3A3454071%7Cpt%3Apremium%7Cpn%3A2%7Csrc%3Anone%7Cst%3Asearch%7Crid%3A3454071%7Cccgcid%3A0&amp;cpa=1">https://market.yandex.ru/product--sistema-vodoochistki-vody-ot-zheleza-akvaprom-v30/1768100660?clid=1601&amp;utm_source=yandex&amp;utm_medium=search&amp;utm_campaign=ympp_offer_dp_stroika_model_5_bko_dyb_search_rus&amp;utm_term=90582%7C1768100660&amp;utm_content=cid%3A83036739%7Cgid%3A5128990153%7Caid%3A13463066397%7Cph%3A3454071%7Cpt%3Apremium%7Cpn%3A2%7Csrc%3Anone%7Cst%3Asearch%7Crid%3A3454071%7Cccgcid%3A0&amp;cpa=1</a>	<b>25 999</b>
25	29	Компрессор	21 860	<a href="https://www.vseinstrumenti.ru/product/vozdushnyj-kompressor-brait-km-2200-60-20-01-003-043-2105130/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=DSA_MoreThan10k&amp;utm_content=12290761451&amp;utm_term=ST%3Asearch%7CS%3Anone%7CAP%3A0%7CPT%3Apremium%7CP%3A2%7CDT%3Adesktop%7CRI%3A213%7CCL%3A75344073%7CGI%3A4942859706%7CPI%3A2565344%7CAI%3A12290761451%7CRT%3A2565344%7C">https://www.vseinstrumenti.ru/product/vozdushnyj-kompressor-brait-km-2200-60-20-01-003-043-2105130/?utm_source=yandex&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_campaign=DSA_MoreThan10k&amp;utm_content=12290761451&amp;utm_term=ST%3Asearch%7CS%3Anone%7CAP%3A0%7CPT%3Apremium%7CP%3A2%7CDT%3Adesktop%7CRI%3A213%7CCL%3A75344073%7CGI%3A4942859706%7CPI%3A2565344%7CAI%3A12290761451%7CRT%3A2565344%7C</a>	29 690	<a href="https://market.yandex.ru/product--kompressor-maslianyi-resanta-kp-50-400m-2-5-kvt/1832468924?clid=159220gVo_p2z94X20OAzWVzBtDyf9DTFoGubFv2TEhJhJNK8cqLb3dHSkIGZx0rNuex85Eylu48nwZ08FN0asDeM_FJ4TsNrWWTCVJ0rHCZs6Zt1_4v_Sef8t-bB0spW_4K0EhZHOSaQcOqbfnO4xchQxcqY9_ROhd65A72EFyW2RY3fOwBN20NtyD-">https://market.yandex.ru/product--kompressor-maslianyi-resanta-kp-50-400m-2-5-kvt/1832468924?clid=159220gVo_p2z94X20OAzWVzBtDyf9DTFoGubFv2TEhJhJNK8cqLb3dHSkIGZx0rNuex85Eylu48nwZ08FN0asDeM_FJ4TsNrWWTCVJ0rHCZs6Zt1_4v_Sef8t-bB0spW_4K0EhZHOSaQcOqbfnO4xchQxcqY9_ROhd65A72EFyW2RY3fOwBN20NtyD-</a>	<b>25 775</b>

№ п/п	№ п/п в общем списке	Наименование	Аналог № 1	Источник информации	Аналог № 2	Источник информации	Стоимость воспроизводства, руб./ед.
				KW%3A%7CRN%3AMосква&yclid=5313762 067145031679		yYajhCOcNNF94dqoQO4l3Q7iF jwmTSmb-Ca- GaGm65lc_Ep9ZmJpmXF66ytF CUSDngBer- fmj7FhJEPuYVMpw%2C%2C&f rom-show- uid=1689257058596144435080 0001&sku=101990672933&do-waremd5=CsC_a2v2di0fu2- A12Stk&sponsored=1&cpa=1	
26	30	Рабочее место механической очистки металлических деталей	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
27	31	Рабочее место радиомонтажника	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
28	32	Рабочее место юстировки моноблока	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
29	33	Установка ПРС	4 795 000	https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission/	-	-	<b>4 795 000</b>
30	34	Установка вакуумнотермических процессов	3 219 500	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/vakuumnyy_termovakuumnyy_press_s_polem_3000h1500_1091162881	3 068 800	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/vakuumnyy_press_termomodul_rotornyy_nasos_1077763757	<b>3 144 150</b>
31	36	Система кондиционирования ЧПП	3 288 000	https://www.pointek.ru/issues/test/Control-cathode-emission/	-	-	<b>3 288 000</b>
32	38	Рабочее место электросварки контактной	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
33	39	Рабочее место сборки паячных комплектов	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
34	40	Рабочее место наладчика	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
35	41	Рабочее место металлизатора хрома	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
36	42	Рабочее место металлизатора алюминирования	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
37	43	Рабочее место металлизатора индий-олово	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
38	44	Рабочее место металлизатора трех металлов	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
39	45	Шлюз обеспылевания	667 000	https://sks-k.ru/production/vozdushnyy-shlyuz-obespylivatel	795 700	https://sks-k.ru/production/vozdushnyy-shlyuz-obespylivatel	<b>731 350</b>
40	46	Водонагреватель	19 220	https://www.avito.ru/odintsovo/remont_i_stroitelstvo/vodonagrevatel_napolnyy_3006741883 ?utm_medium=cpc&utm_source=yandex&avito_campaign_id=81857625&utm_campaign=pref_yd_c2c_good_cnrn_site_sea_281222_ms_c_santeh_dsa&utm_content=5107485678_13277578178&utm_term= desktop_Moskva&idf	191 190	https://leroymerlin.ru/product/vozdushnyy-shlyuz-obespylivatel	<b>105 205</b>

№ п/п	№ п/п в общем списке	Наименование	Аналог № 1	Источник информации	Аналог № 2	Источник информации	Стоимость воспроизводства, руб./ед.
				a=&gps_adid=&oaid=&adjust_t=bkgc5n_oxu wg2&adjust_campaign=perf_yd_c2c_good_c nnr_site_sea_281222_msc_santeh_dsa&adjust_adgroup=81857625&adjust_creative=13277578178_&adjust_ya_click_id=3204200409835037344&yclid=7341192022766911487			
41	47	Рабочее место шлифовщика / полировщика	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
42	48	Система обеспыливания	667 000	https://sks-k.ru/production/vozdushnyy-shlyuz-obespylivatel	795 700	https://sks-k.ru/production/vozdushnyy-shlyuz-obespylivatel	<b>731 350</b>
43	49	Рабочее место нанесения оргпленки	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
44	50	Рабочее место заливщика компаундами	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
45	51	Рабочее место измерения параметров ЭОП	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
46	52	Рабочее место изготовления колец для спайки	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
47	53	Рабочее место подрезки кольца кадотного	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
48	54	Рабочее место для спайки металлостеклчиной	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
49	55	Рабочее место контролера ОТК	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
50	56	Рабочее место инженера КИП	9 490	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	9 230	http://advanapro.ru/montazhnye-stoly/	<b>9 360</b>
51	57	Шкаф металлический	29 880	http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/	21 670	http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/	<b>25 775</b>
52	58	Шкаф металлостеклянный	29 880	http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/	21 670	http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/	<b>25 775</b>
53	60	Шкаф для хранения полуфабрикатов	29 880	http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/	21 670	http://advanapro.ru/sistemy-hraneniya/	<b>25 775</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### 10.1-2. Расчет рыночной стоимости.

Расчет рыночной стоимости производим согласно формуле:

$$C = C_{\text{в}} * (1 - I), \text{ где:}$$

С<sub>в</sub> - стоимость воспроизведения объекта оценки,

И – накопленный износ.

Результат расчета рыночной стоимости Объекта оценки приведен в Таблице ниже.

**Таблица № 10.1-3. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки**

№ п/п	№ п/п в общем списке	Наименование	Стоимость воспроизведения, руб./ед.	Суммарный износ	Рыночная стоимость по ЗП, руб./ед.
1	1	Линия по очистке воды из городского водопровода	203 788	69,32%	62 532
2	5	Комплекс финишной ионной очистки поверхностей	5 685 500	69,32%	1 744 596
3	6	Рабочее место монтажника-вакуумщика	9 360	69,32%	2 872
4	7	Рабочее место люминофорщика	9 360	69,32%	2 872
5	8	Рабочее место финишной мойки	9 360	69,32%	2 872
6	9	Шкаф для сушки	25 775	69,32%	7 909
7	10	Рабочее место для электросварки контактной	9 360	69,32%	2 872
8	11	Установка контроля параметров экранов катодолюминисцентных	4 795 000	69,32%	1 471 346
9	12	Установка термических процессов в восстановительной среде колпакового типа	5 069 000	69,32%	1 555 423
10	13	Установка термических процессов в восстановительной среде турельного типа	5 069 000	69,32%	1 555 423
11	14	Установка юстировки	6 850 000	69,32%	2 101 923
12	15	Стол с аналитическими весами ВЛР200	9 360	69,32%	2 872
13	16	Рабочее место контролера	9 360	69,32%	2 872
14	17	Установка доочистки газов	112 000	69,32%	34 367
15	18	Установка вакуумнотермического отжига	64 000	69,32%	19 638
16	19	Рабочее место травильщика кислотами	9 360	69,32%	2 872
17	20	Установка очистки водорода "КФОГ-3"	24 800	69,32%	7 610
18	21	Рабочее место мойщика деталей	9 360	69,32%	2 872
19	22	Рабочее место маркировщика	9 360	69,32%	2 872
20	24	Сатуратор	58 195	69,32%	17 857
21	25	Рабочее место маркировщика-контролера	9 360	69,32%	2 872
22	26	Рабочее место заготовщика хим. полуфабрикатов	9 360	69,32%	2 872
23	27	Холодильник бытовой	12 390	69,32%	3 802
24	28	Система водооборотки	25 999	69,32%	7 978
25	29	Компрессор	25 775	69,32%	7 909
26	30	Рабочее место механической очистки металлических деталей	9 360	69,32%	2 872

№ п/п	№ п/п в общем списке	Наименование	Стоимость воспроизводства, руб./ед.	Суммарный износ	Рыночная стоимость по ЗП, руб./ед.
27	31	Рабочее место радиомонтажника	9 360	69,32%	2 872
28	32	Рабочее место юстировки моноблока	9 360	69,32%	2 872
29	33	Установка ПРС	4 795 000	69,32%	1 471 346
30	34	Установка вакумнотермических процессов	3 144 150	69,32%	964 782
31	36	Система кондиционирования ЧПП	3 288 000	69,32%	1 008 923
32	38	Рабочее место электросварки контактной	9 360	69,32%	2 872
33	39	Рабочее место сборки паячных комплектов	9 360	69,32%	2 872
34	40	Рабочее место наладчика	9 360	69,32%	2 872
35	41	Рабочее место металлизатора хрома	9 360	69,32%	2 872
36	42	Рабочее место металлизатора алюминирования	9 360	69,32%	2 872
37	43	Рабочее место металлизатора индий- олово	9 360	69,32%	2 872
38	44	Рабочее место металлизатора трех металлов	9 360	69,32%	2 872
39	45	Шлюз обеспылевания	731 350	69,32%	224 415
40	46	Водонагреватель	105 205	69,32%	32 282
41	47	Рабочее место шлифовщика / полировщика	9 360	69,32%	2 872
42	48	Система обеспыливания	731 350	69,32%	224 415
43	49	Рабочее место нанесения оргпленки	9 360	69,32%	2 872
44	50	Рабочее место заливщика компаундами	9 360	69,32%	2 872
45	51	Рабочее место измерения параметров ЭОП	9 360	69,32%	2 872
46	52	Рабочее место изготовления колец для спайки	9 360	69,32%	2 872
47	53	Рабочее место подрезки кольца кадотного	9 360	69,32%	2 872
48	54	Рабочее место для спайки металлостеклчиной	9 360	69,32%	2 872
49	55	Рабочее место контролера ОТК	9 360	69,32%	2 872
50	56	Рабочее место инженера КИП	9 360	69,32%	2 872
51	57	Шкаф металлический	25 775	69,32%	7 909
52	58	Шкаф металлостеклянный	25 775	69,32%	7 909
53	60	Шкаф для хранения полуфабрикатов	25 775	69,32%	7 909

Источник информации: расчеты Оценщика

## 10.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения, гласящем, что максимальная стоимость объекта определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью, то есть:

$$\max V \leq \min_i \{V_{a_i}\}_1^m, \text{ где:}$$

$m$  – число аналогов;

$V^{a_i}$ ,  $i = 1, \dots, m$  – стоимость аналогов;

$V$  – стоимость объекта оценки.

Таким образом, цены текущих продаж аналогичных объектов наилучшим образом отражают условия формирования рыночной стоимости.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода может быть представлена в виде следующей суммы:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i * C_{0i}, \sum_{i=1}^k W_i = 1, \text{ где:}$$

$k$  – количество аналогов;

$C_0$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

$C_{0i}$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$  – аналога;

$W_i$  – вклад  $i$  – аналога в стоимость объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$  – аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{0i} = \mathcal{C}_i + \sum_{j=1}^n \Delta \mathcal{C}_{ij}, \text{ где:}$$

$\mathcal{C}_i$  – цена  $i$  – аналога;

$n$  – количество ценообразующих факторов;

$\Delta \mathcal{C}_{ij}$  – корректировка цены  $i$  – аналога по  $j$  – ценообразующему фактору (местоположение, состояние, конструктивные особенности и т.д.).

Из формулы следует, что корректируются всегда цены аналогов, то есть при корректировке оценщик каждый раз отвечает на вопрос, сколько бы стоил аналог, если бы он имел те же характеристики, что и объект оценки.

Каждый из этих подходов оценки по сути своей представляет собой процедуру построения некоторой математической модели, устанавливающей связь между вероятной ценой и ценообразующими факторами. В процессе выполнения оценки необходимо решение двух задач: определение структуры  $F$  модели и измерение ценообразующих факторов.

### Основные этапы оценки при сравнительном подходе:

1. Сбор и анализ рыночной ситуации по объектам рассматриваемого типа и выбор информационного массива для реализации последующих этапов.
2. Выбор модели, определение ценообразующих факторов.
3. Расчет корректировок для ценообразующих факторов на основе полученной на первом этапе информации. Анализ скорректированных цен объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

В методе сравнения продаж различают две группы методов расчета корректировок:

- **количествоенные;**

- *качественные.*

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Если количество аналогов больше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются методы первой группы:

- *парных продаж;*
- *статистический анализ.*

В противном случае для оценки используются методы второй группы:

- *относительный сравнительный анализ;*
- *экспертные оценки.*

Необходимо отметить, что если ценообразующие факторы имеют качественный характер, то необходимо произвести их адекватное отражение на качественные шкалы, т.е. провести т. н. ранжирование. Для этого, как правило, также используются экспертные оценки.

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки применялся метод прямого сравнения продаж.

**10.2-1. Расчет рыночной стоимости оборудование, приборы и документация, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»**

Данное имущество расположено на 2 этаже производственного здания на территории режимного предприятия.

Представленного к оценке движимое имущество не может быть реализована по стоимости основных материалов, которые можно из них извлечь ввиду отсутствия экономической целесообразности проведения демонтажа данного вида имущества. Затраты на его транспортировку с целью последующей продажи такого типа имущества экономически неоправданы, необоснованы и нецелесообразны.

Исходя из этого, все представленное к оценке движимое имущество будет выведено из эксплуатации и списано без получения какого-либо дохода от выбытия.

Таким образом, можно утверждать, что по части данного движимого имущества не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств в конце срока полезного использования, либо ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной, то есть рыночная стоимость рассматриваемого имущества отсутствует.

С учетом специфики данного вида активов, рыночная стоимость данного движимого имущества принималась равной нулю, так как затраты на его транспортировку несоизмеримо выше стоимости материалов, которые возможны к реализации для вторичного использования, а возможность транспортировки ограничена физическими особенностями объектов (большие габаритные размеры) и расположением на территории режимного предприятия.

***Таблица № 10.2-1. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости  
Оборудование, приборы и документация, расположенные по адресу: г. Москва, ул.  
Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»***

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
1	Откачной пост сдвоенный	2	0,00
2	«Лады» – фильтры, без стоек, боковин и нижней части	6	0,00
3	Стенд испытаний на долговечность ФЭУ	1	0,00
4	Установка для измерения неравномерности (по фотокатоду)	1	0,00
5	Стенд контроля долговечности (ФЭУ-166, комплекс)	1	0,00

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
6	Спектрофотометр (не работает)	1	0,00
7	Установка для измерения световой анодной чувствительности (тип 39)	1	0,00
8	Установка измерения светового эквивалента шума (пороговая, тип 76)	1	0,00
9	Установка измерения параметров ФЭУ при пониженном давлении (Камера для испытаний ФЭУ-166 на пониженное давление)	1	0,00
10	Установка измерения нестабильности фототока	1	0,00
11	Установка вакуумного отжига «Тесла»	1	0,00
12	Электронные блоки	2	0,00
13	Поддон с четырьмя форвакуумными насосами для двух сдвоенных откачных постов 1. (к пункту 1.)	1	0,00
14	Паллеты с документацией	3	0,00
15	Паллета с коробками с ФЭУ	1	0,00
16	Паллета с документацией и двумя электроизмерительными блоками	2	0,00
17	Азотный шкаф	4	0,00
18	Стеллаж с приборами (ВИТ 2)	1	0,00
19	Стеллажи	2	0,00
20	Шкаф для одежды	2	0,00
21	Сейф	1	0,00
<b>Итого:</b>		<b>36</b>	<b>0,00</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**10.2-2. Расчет рыночной стоимости Технологической линии, расположенной по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территории АО «ЭЛМА»**

Результаты расчетов рыночной стоимости позиций движимого имущества, по которым имеется исходная информация только для применения сравнительного подхода приведены в таблице ниже.

**Таблица № 10.2-2. Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом<sup>9</sup>**

№ п/п	№ п/п в общем списке	Наименование	Аналог № 1	Источник информации	Аналог № 2	Источник информации	Рыночная стоимость по СП, руб./ед.
1	2	Комплекс вакуумного напыления	1 300 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast/_krasnogorsk/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_vakuumnogo_naplyeniya_urn_3014476695">https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast/_krasnogorsk/oborudovanie_dlya_biznesa/ustanovka_vakuumnogo_naplyeniya_urn_3014476695</a>	700 000	<a href="https://www.avito.ru/protvino/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_ustanovka_vakuumnoy_metalлизации_dekor_3068094333">https://www.avito.ru/protvino/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_ustanovka_vakuumnoy_metalлизации_dekor_3068094333</a>	1 000 000
2	3	Комплекс вакуумного отжига	750 000	<a href="https://oborudovanie.myprom.ru/product/rodam-vakuumnuyu-pech-tesla-pz803_76360">https://oborudovanie.myprom.ru/product/rodam-vakuumnuyu-pech-tesla-pz803_76360</a>	-	-	750 000
3	4	Система рафинирования припоя ПОИН52	275 000	<a href="https://www.ngpedia.ru/id384360p1.html">https://www.ngpedia.ru/id384360p1.html</a>	-	-	275 000
4	16	Печь выжигания оргпленки	1 228 000	<a href="http://moskva.regtorg.ru/goods/543652-pech_sgn242_vakuumnaya.htm">http://moskva.regtorg.ru/goods/543652-pech_sgn242_vakuumnaya.htm</a>	1 250 000	<a href="https://promportal.ru/goods/19582242/pech-sgn-2-4-2-vakuumnaya.htm">https://promportal.ru/goods/19582242/pech-sgn-2-4-2-vakuumnaya.htm</a>	1 239 000
5	19	Универсальный блок управления	50 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva?q=фэу">https://www.avito.ru/moskva?q=фэу</a>	-	-	50 000
6	21	Конструкторская и технологическая документация	-	-	-	-	-
7	43	Офисная мебель	1 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/ofsinsaya_mebel_bu_2166132151">https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/ofsinsaya_mebel_bu_2166132151</a>	1 500	<a href="https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/stol_pismennyu_bu_ofsinsaya_mebel_bu_3098065648">https://www.avito.ru/moskva/mebel_i_interer/stol_pismennyu_bu_ofsinsaya_mebel_bu_3098065648</a>	1 250

Источник информации: расчеты Оценщика

### 10.3. Доходный подход

Согласно разделу 5.4 настоящего Отчета доходный подход для расчета рыночной стоимости представленного к оценке движимого имущества **не применялся**.

<sup>9</sup> Качественные и качественные характеристики объектов-аналогов были уточнены Оценщиком на дату проведения оценки в ходе интервьюирования продавцов и их представителей. Скриншоты страниц представлены в Приложении настоящего Отчета.

Последние цифры чисел при расчетах могут иметь незначительные погрешности. Это связано с внутренними округлениями используемой программы Microsoft Excel, и не влияет на окончательный результат в допустимых пределах.

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе применения указанных подходов и приведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости Объекта. Процесс приведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке Объекта на объективное отражение рынка. Процесс сопоставления результатов применения походов приводит к установлению окончательной стоимости Объекта, чем и достигается цель оценки.

Согласно п. 3 федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»: *«При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».*

Расчет рыночной стоимости каждой позиции Объекта оценки проводился только одним из подходов (сравнительным или затратным) - согласование результатов не требуется. Результаты расчета представлены в Таблицах ниже.

**Таблица № 11.1-1. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости  
Оборудование, приборы и документация, расположенные по адресу: г. Москва, ул.  
Иртышская, д. 11, территория АО «НПП «Геофизика-Космос»**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
1	Откачной пост сдвоенный	2	0,0
2	«Лады» – фильтры, без стоек, боковин и нижней части	6	0,0
3	Стенд испытаний на долговечность ФЭУ	1	0,0
4	Установка для измерения неравномерности (по фотокатоду)	1	0,0
5	Стенд контроля долговечности (ФЭУ-166, комплекс)	1	0,0
6	Спектрофотометр (не работает)	1	0,0
7	Установка для измерения световой анодной чувствительности (тип 39)	1	0,0
8	Установка измерения светового эквивалента шума (пороговая, тип 76)	1	0,0
9	Установка измерения параметров ФЭУ при пониженном давлении (Камера для испытаний ФЭУ-166 на пониженное давление)	1	0,0
10	Установка измерения нестабильности фототока	1	0,0
11	Установка вакуумного отжига «Тесла»	1	0,0
12	Электронные блоки	2	0,0
13	Поддон с четырьмя форвакуумными насосами для двух сдвоенных откачных постов 1. (к пункту 1.)	1	0,0
14	Паллеты с документацией	3	0,0
15	Паллета с коробками с ФЭУ	1	0,0
16	Паллета с документацией и двумя электроизмерительными блоками	2	0,0
17	Азотный шкаф	4	0,0
18	Стеллаж с приборами (ВИТ 2)	1	0,0

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб.
19	Стеллажи	2	0,0
20	Шкаф для одежды	2	0,0
21	Сейф	1	0,0
	Итого:	36	0,0

**Таблица № 11.1-2. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости Технологической линии, расположенной по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, проезд 4922-й, проезд 4, стр. 5, территория АО «ЭЛМА»**

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, руб.
1	Линия по очистке воды из городского водопровода	1	62 532	62 532
2	Комплекс вакуумного напыления	1	1 000 000	1 000 000
3	Комплекс вакуумного отжига	1	750 000	750 000
4	Система рафинирования припоя ПОИН52	1	275 000	275 000
5	Комплекс финишной ионной очистки поверхностей	1	1 744 596	1 744 596
6	Рабочее место монтажника-вакуумщика	2	2 872	5 744
7	Рабочее место люминофорщика	1	2 872	2 872
8	Рабочее место финишной мойки	1	2 872	2 872
9	Шкаф для сушки	2	7 909	15 818
10	Рабочее место для электросварки контактной	1	2 872	2 872
11	Установка контроля параметров экранов катодолюминисцентных	1	1 471 346	1 471 346
12	Установка термических процессов в восстановительной среде колпакового типа	5	1 555 423	7 777 115
13	Установка термических процессов в восстановительной среде турельного типа	1	1 555 423	1 555 423
14	Установка юстировки	1	2 101 923	2 101 923
15	Стол с аналитическими весами ВЛР200	1	2 872	2 872
16	Рабочее место контролера	4	2 872	11 488
17	Установка доочистки газов	2	34 367	68 734
18	Установка вакуумнотермического отжига	1	19 638	19 638
19	Рабочее место травильщика кислотами	3	2 872	8 616
20	Установка очистки водорода "КФОГ-3"	1	7 610	7 610
21	Рабочее место мойщика деталей	2	2 872	5 744
22	Рабочее место маркировщика	2	2 872	5 744
23	Печь выжигания оргпленки	2	1 239 000	2 478 000
24	Сатуратор	1	17 857	17 857
25	Рабочее место маркировщика-контролера	3	2 872	8 616
26	Рабочее место заготовщика хим. полуфабрикатов	2	2 872	5 744
27	Холодильник бытовой	5	3 802	19 010
28	Система водооборотки	1	7 978	7 978
29	Компрессор	3	7 909	23 727

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб./ед.	Рыночная стоимость, руб.
30	Рабочее место механической очистки металлических деталей	1	2 872	2 872
31	Рабочее место радиомонтажника	3	2 872	8 616
32	Рабочее место юстировки моноблока	1	2 872	2 872
33	Установка ПРС	1	1 471 346	1 471 346
34	Установка вакуумнотермических процессов	8	964 782	7 718 256
35	Универсальный блок управления	4	50 000	200 000
36	Система кондиционирования ЧПП	1	1 008 923	1 008 923
37	Конструкторская и технологическая документация	1	0	0
38	Рабочее место электросварки контактной	2	2 872	5 744
39	Рабочее место сборки паячных комплектов	3	2 872	8 616
40	Рабочее место наладчика	3	2 872	8 616
41	Рабочее место металлизатора хрома	3	2 872	8 616
42	Рабочее место металлизатора алюминирования	2	2 872	5 744
43	Рабочее место металлизатора индий-олово	1	2 872	2 872
44	Рабочее место металлизатора трех металлов	2	2 872	5 744
45	Шлюз обеспылевания	1	224 415	224 415
46	Водонагреватель	10	32 282	322 820
47	Рабочее место шлифовщика / полировщика	3	2 872	8 616
48	Система обеспыливания	4	224 415	897 660
49	Рабочее место нанесения оргпленки	2	2 872	5 744
50	Рабочее место заливщика компаундами	1	2 872	2 872
51	Рабочее место измерения параметров ЭОП	3	2 872	8 616
52	Рабочее место изготовления колец для спайки	1	2 872	2 872
53	Рабочее место подрезки кольца кадотного	1	2 872	2 872
54	Рабочее место для спайки металлостеклчиной	2	2 872	5 744
55	Рабочее место контролера ОТК	2	2 872	5 744
56	Рабочее место инженера КИП	2	2 872	5 744
57	Шкаф металлический	16	7 909	126 544
58	Шкаф металлостеклянный	12	7 909	94 908
59	Офисная мебель	75	1 250	93 750
60	Шкаф для хранения полуфабрикатов	10	7 909	79 090
<b>Итого:</b>		<b>234</b>		<b>31 806 339</b>

Таким образом, с целью реализации в процедуре конкурсного производства ООО «МЭЛЗ ФЭУ», по движимому имуществу в составе согласно таблицам № 6.1-1 и 6.1-2, по состоянию на 04 мая 2023 г., была установлена рыночная стоимость в размере (с учетом округления до целых):

**31 806 339**

**(Тридцать один миллион восемьсот шесть тысяч трехста тридцать девять) рублей**

Согласно п. 15 части 2 ст. 146 НК РФ продажа имущества банкрота НДС не облагается

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

Я, нижеподписавшийся, настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в Отчете;
- Проведенный анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года, Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 157-ФЗ от 27.07.2006 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 10), Стандартом СТО АРМО 2.01-2008 НП «АРМО» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования».

Если у Вас возникнут вопросы по поводу наших рассуждений или потребуется дополнительная информация, просим обращаться за разъяснениями непосредственно ко мне.

Оценщик:

Яковенко Роман Владимирович

Действительный член Некоммерческого партнерства  
«Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров  
оценки».

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации  
оценщиков № 3382-22 от 23.03.2022 г.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ**

### **1. Правовая информация**

- Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
- Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
- Земельный кодекс РФ 2001 года – Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г.
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 июня 2015 г. № 328.
- Стандарт СТО АРМО 2.01-2008 НП «АРМО» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования».

### **2. Методическая литература**

- Ковалев А.П. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств». Москва, Академия оценки, 1996 год.
- Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». Москва, Академия оценки, 1998 год.
- Ежемесячный журнал «Оборудование рынок, предложение, цены».
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 27, ноябрь 2020) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2020 г.

### **3. Техническая информация**

- Информационные ресурсы сети Internet.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

<b>ПОЛИС № 0991R/776/40640/22</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		 <b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b>
г. Москва Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40640/22, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
23 сентября 2022 г.		
<b>СТРАХОВЩИК</b> <b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 п/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Научно-аналитическое объединение «ОценкаБизнесИнвест»</b> 119331, город Москва, пр-кт Вернадского, д. 29, э 12 пом I к 4 оф 66 ИНН 7736246888 / КПП 773601001		
<b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b> Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b> Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут <b>9 октября 2022 г.</b> и действует по 23 часа 59 минут <b>8 октября 2023 г.</b> включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 9 октября 2022 г.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b> <b>Страховая сумма составляет: 30 000 000.00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)</b> <b>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</b> <b>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</b>		
<b>ФРАНШИЗА</b> Франшиза не установлена (отсутствует)		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b> Объектом страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с: А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (искаами, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.		
<b>СТРАХОВОЙ РИСК</b> Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователю претензии (иска, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате: А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда; - действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место с 9 октября 2022 г. по 8 октября 2023 г. (обе даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю с 9 октября 2022 г. по 8 октября 2023 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех лет с даты окончания настоящего Договора).		
<b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b> Российская Федерация		
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Научно-аналитическое объединение «ОценкаБизнесИнвест»</b>		
в лице Генерального директора Лучицкого Олега Леонидовича, действующего на основании Устава		
		
в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Матриксия страхования ответственности) Бузинского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.		

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/10435/21  
Исполнитель: Кушнир Ольга Владимировна, Тел. +7 4957880999, доб. 5435,  
kushnirov@alfastrah.ru





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025779-2 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Яковенко Роману Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 22 » июля 20 24 г.

Лицензия № 025779-2021-00-02 на оценку



г. Москва, Россия

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «22» марта 2023 г.

**ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 0991R/776/20059/23**

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Яковенко Роман Владимирович  
Дата рождения 08.11.1970  
ИНН: 505015822630  
Паспорт серия 4616 номер 031483  
Выдан ТТИ № 6 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Балашиха 02.12.2015  
Код подразделения 500-232

**2. СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115182, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056634 КПП: 772501001  
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000593  
БИК: 044525593  
Лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.

**3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

3.1. Настоящим Полисом-оферты Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ предлагает Страхователю заключить Договор страхования (далее – Договор) на следующих условиях: Страховщик обязуется за обусловленную Договором плату (страховую премию) возместить лицу, в пользу которого заключен Договор (Выгодоприобретателю), в пределах определенных Договором страховых сумм и лимитов ответственности убытки, причиненные в результате наступления предусмотренного Договором события (страхового случая). Договор заключен в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте» (Приложение № 1) и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г. (далее – Правила или Правила страхования) (Приложение № 2). Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fffc1c9a6be25fe0d66a0af.pdf> и являются его неотъемлемой частью.

3.2. Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя или доставкой на почтовый адрес Страхователя. На основании ст. 435, 436 ГК РФ, согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Полиса-оферты и его акцепта. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение Договора) считается оплата Страхователем страховой премии. Страхователь акцептует оферту путем оплаты страховой премии, указанной в настоящем Полисе-оферте и счете, в течение срока отведенного для акцепта настоящего Полиса-оферты. Настоящий Полис-оферта подлежит акцепту в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Страховщиком Полиса-оферта на электронную почту, указанную Страхователем.

В случае неуплаты страховой премии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления Полиса-Оферты, период акцепта оферты истекает. В случае, если страховая премия уплачивается Страхователем после истечения периода акцепта настоящего полиса-оферты, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оferта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным. В случае уплаты Страхователем в течение периода акцепта настоящего полиса-оферты суммы меньшей, чем страховая премия по указанному Договору, Страховщик производит возврат поступившей страховой премии Страхователю, оferта считается не акцептованной, а Договор считается не заключенным.

3.3. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:  
а) подтверждает, что Правила на сайте Страховщика получил, ознакомился и согласен с их положениями и положениями настоящего Полиса-оферты, Условий страхования по Полису-оферте, Страховщик разъяснил условия страхования;  
б) подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с п.20.3 Условий страхования по Полису-оферте;  
в) согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика. Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;  
г) подтверждает достоверность данных, указанных в разделе 1 Страхователь;  
д) дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с п.21.3. Условий страхования по Полису-оферте.

**4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

4.1. С «01» апреля 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» марта 2024 г. (Период страхования)

**5. СТРАХОВАЯ СУММА:**

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**6. ЛИМİТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

7.1. 3 200,00 (Три тысячи двести и 00/100) рублей

7.2. Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «31» марта 2023 г.

**8. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**9. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

Приложение № 1. Условия страхования по Полису-оферте; Приложение № 2. Правила.

**СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»

Заместитель генерального директора, директор по корпоративному  
страхованию

должность

Алпатова Ирина Анатольевна

478

АльфаСтрахование РДС

Ильинская улица, 10

125009 Москва

0001/30

г. Москва

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИЛЛЮСТРАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**























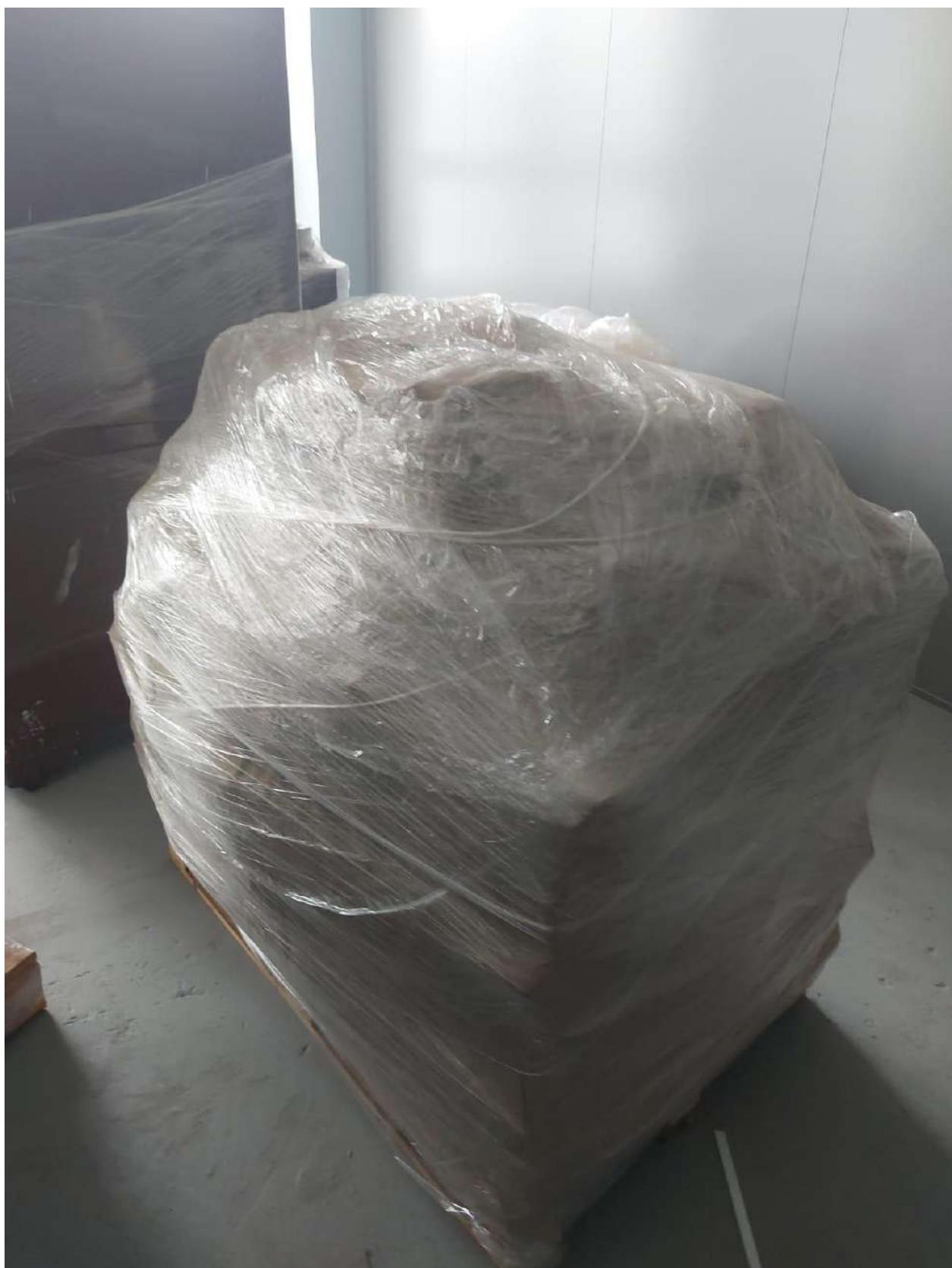












































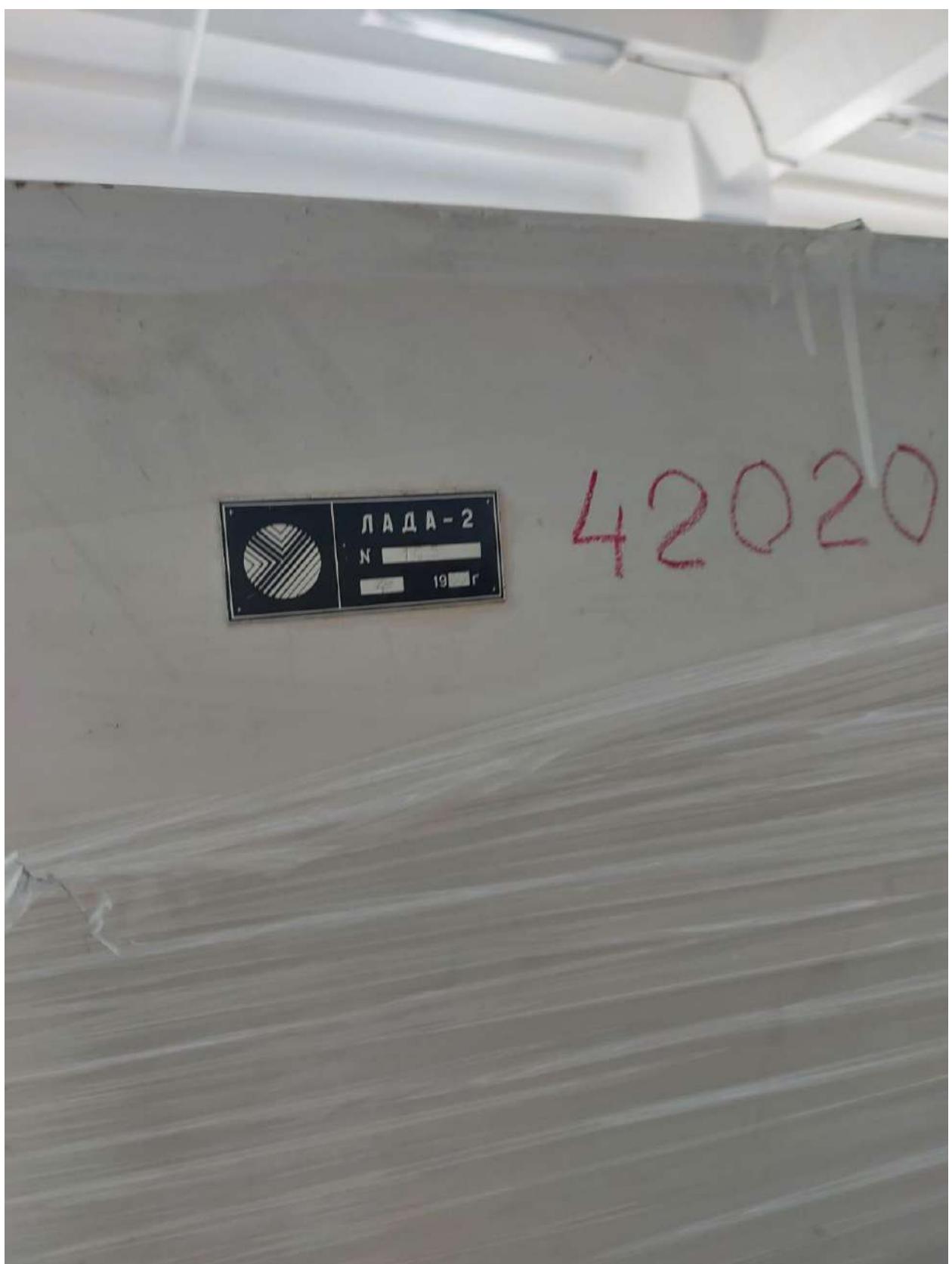


































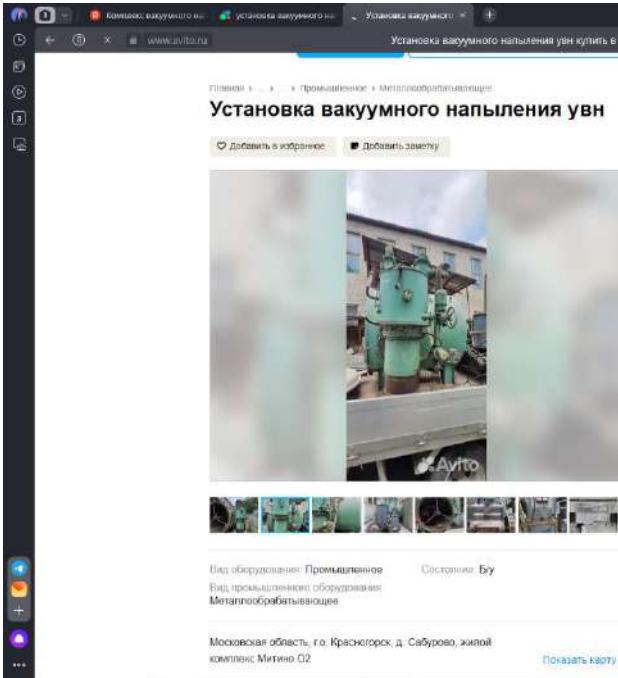








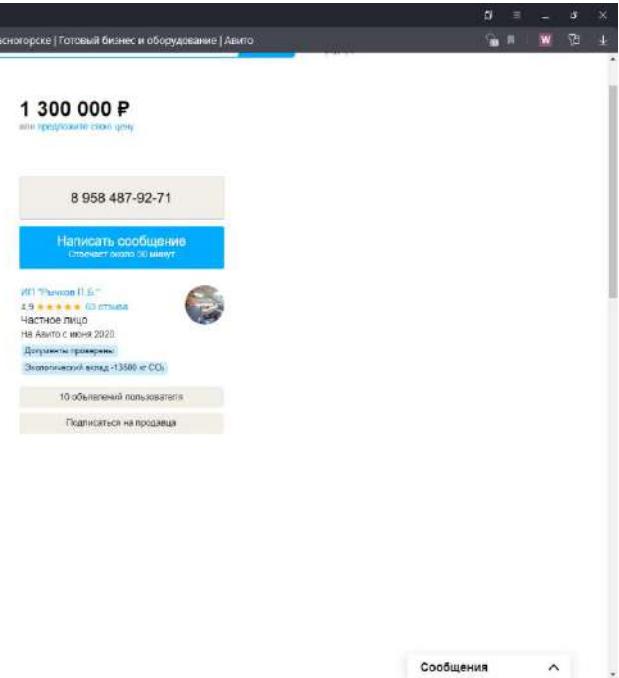
## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА



Установка вакуумного напыления увн

1 300 000 ₽

8 958 487-92-71



Вакуумная установка ву - 1Б

800 000 ₽

8 911 025-30-46

A

Антистатические столы: Купить рабочий стол монтажника Viking сунуть цена в СПб.

advanpro.ru

Каталог товаров

Монтажные столы

Мы представляем антистатические столы по низким ценам. У нас вы можете приобрести рабочий стол монтажника и другую антистатическую мебель по низким ценам с доставкой по РФ.

Сортировать по популярности по убыванию ▾ 12 На страницу ▾

Предметный

VIKING

Цена

5140 ₽ + 96910 ₽

Длина столешницы

1200 мм 1500 мм 1800 мм

Ширина столешницы

700 мм 900 мм 1400 мм

Очистить

Стол рабочий VIKING КОМФОРТ CP-15

код. VIK\_KOMFORT CP-15

Стол рабочий VIKING серии КОМФОРТ CP-15 рекомендуется как рабочее место радиомонтажника. Универсальная конструкция каркаса стола позволяет в дальнейшем...

9 490 ₽

Кол-во 1

Купить

Стол рабочий VIKING КОМФОРТ CP-12

код. VIK\_KOMFORT CP-12

Стол рабочий VIKING серии КОМФОРТ CP-12 рекомендуется как рабочее место радиомонтажника. Универсальная конструкция каркаса стола позволяет в дальнейшем...

9 040 ₽

Кол-во 1

Купить

Стол рабочий VIKING КОНСТАНТ CP-15

код. VIK\_KONSTANT CP-15

Стол рабочий VIKING серии КОНСТАНТ CP-15 имеет возможность регулировки высоты рабочего места.

VIKING

VIKING

VIKING

14:07 10.06.2021

Антистатические столы: Купить рабочий стол монтажника Viking сунуть цена в СПб.

advanpro.ru

Стол рабочий VIKING КЛАССИК CP-18-9

код. VIK\_KLASSIK CP-18

Стол VIKING серии КЛАССИК CP-18 является основным элементом рабочего места радиомонтажника. При выдвижении в линию рабочие столы серии КЛАССИК плотно...

8 185 ₽

Кол-во 1

Купить

Стол рабочий VIKING КЛАССИК CP-18-9

код. VIK\_KLASSIK CP-18

Стол VIKING серии КЛАССИК CP-18 является основным элементом рабочего места радиомонтажника. При выдвижении в линию рабочие столы серии КЛАССИК плотно...

9 230 ₽

Кол-во 1

Купить

Стол рабочий VIKING КЛАССИК CP-15

код. VIK\_KLASSIK CP-15

Стол VIKING серии КЛАССИК CP-15 является основным элементом рабочего места радиомонтажника. При выдвижении в линию рабочие столы серии КЛАССИК плотно...

7 150 ₽

Кол-во 1

Купить

Стол рабочий VIKING КОНСТАНТ CP-12

код. VIK\_KONSTANT CP-12

Стол рабочий VIKING серии КОНСТАНТ CP-12 не имеет возможности регулировки высоты рабочего места. В качестве левой и правой столы могут...

9 150 ₽

Кол-во 1

Купить

14:08 10.06.2021

Промышленная мебель и антистатическое оснащение :: Системы хранения

## СИСТЕМЫ ХРАНЕНИЯ

Системы хранения компонентов Стеллажи Шкафы Кассетницы

Сортировать по популярности по убыванию 12 На страницу

Производитель: VIKING, VIKING Tools, VARIABERG, KMK/серия

Цена: 105 - 120506 ₽

Шкаф VIKING ШХК-1 для хранения комплектующих

код. VIK-WH001

Металлический двухдверный шкаф VIKING ШХК-1. Имеет 30 выдвижных ящиков на телескопических направляющих. Запирание ящиков CAM LOCK с тягами, секретность 2000 комбинаций. Алюминиевая ручка.

29 880 ₽

количество: 1

купить

Стеллаж VIKING CTC-15

код. VIK-CT15

Стеллаж VIKING CTC-15 металлический усиленный с плавнорегулируемыми по высоте полками, не требует дополнительного выравнивания полок для установки. В...

18 355 ₽

количество: 1

купить

Стеллаж VIKING Кристалл КР-СТ из нержавеющей стали

код. VIK-KRST

Стеллаж из нержавеющей стали VIKING серии Кристалл КР-СТ предназначен для хранения документов и комплектующих в целях помещении высоких классов...

68 440 ₽

количество: 1

купить

Промышленная мебель и антистатическое оснащение :: Системы хранения

Шкаф для документов VIKING ШД-2

код. VIK-WH02

Шкаф (однодверный) для документов VIKING ШД-2 изготавливается из нержавеющей стали...

66 960 ₽

количество: 1

купить

Шкаф VIKING ШХК-2 для хранения комплектующих

код. VIK-WH02

Металлический двухдверный шкаф для хранения ящиков на телескопических направляющих. Запирание ящиков CAM LOCK с тягами, секретность 2000 комбинаций. Алюминиевая ручка.

21 570 ₽

количество: 1

купить

Шкаф сушильный КМК ШСО-200Н для одежды из нержавеющей стали

код. KMK-WH02-00009

Шкаф (однодверный) для одежды ШСО-200Н из нержавеющей стали от компании "КМК/серия" предназначен для хранения сырого белого, мокрой одежды и...

34 780 ₽

количество: 1

купить

https://site-4-kuprovodit.ru/laboratornoe-equipment

ОКС КОНСТРУКЦИЯ | Воздушный шлюз (обеспечитель одежды) | СИСТЕМЫ ДИОН | Заказать звонок | 8-800-555-09-62

Способ очистки: воздушный поток чистого давления через фильтры. Изготовление под заказ.

Способ очистки: воздушный поток чистого давления через фильтры. Изготовление под заказ.

Способ очистки: воздушный поток чистого давления - 80 м/с. Особенности: многофункциональный блок для сбора пыли, одновременная чистка одежды до 6 сотрудников.

Способ очистки: воздушный поток чистого давления - 80 м/с. Особенности: многофункциональный блок для сбора пыли, одновременная чистка одежды до 6 сотрудников.

667 080 ₽

795 700 ₽

970 100 ₽

Заказать Заказать

Заказать Заказать

Воздушный шлюз (Обеспечитель одежды) DION DUSTFIGHTER: забудьте о пыли!

ДОК ПУСТИТЕР - это инновационная система защиты рабочих мест со стендами готовыми к производственным предприятиям. Обеспеченные

Водонагреватель напольный купить в Одинцово | Товары для дома и дачи | Авито

ГРАПЕКСАН - ОТОПЛЕНИЕ оборудование, монтаж

Головка: x ... y ... Системы, водоснабжение и сантехника > Водоснабжение и канализация > Водонагреватели

**Водонагреватель напольный**

19 220 ₽

или предложите свою цену

Добавить в избранное Добавить заметку

8 958 716-02-58

Написать сообщение в Одноклассниках

ГРАПЕКСАН - ОТОПЛЕНИЕ оборудование, монтаж 5.0 ⭐⭐⭐⭐⭐ 14 отзывов Контакты Надежные продавцы Подписаться на продавца

Контактное лицо: Варим

ГРАПЕКСАН - ОТОПЛЕНИЕ оборудование, монтаж. Водонагреватель напольный 500 л

Сообщения

Водонагреватель накопительный 100 л Zanussi Splendore ZWH/S 2 кВт вертикальный/горизонтальный нержавеющая сталь мокрый ТЭН в Москве – купить по цене...

Москва, Московская область

Каталог

Поиск по всему сайту

Корзина

Арт. 330082

**Водонагреватель накопительный 100 л Zanussi Splendore ZWH/S 2 кВт вертикальный/горизонтальный нержавеющая сталь мокрый ТЭН**

★★★★★ 75 отзывов

Объем (л):

100

Материал:

Мокрый

Количество людей в доме:

1 2 3 4

19 190 Р./шт.

В корзину

Закажите услугу:

Офисная мебель бу купить в Москве | Товары для дома и дачи | Авито

ДМебель-ГИПЕРМАРКЕТ ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

1 000 Р

8 985 677-72-81

Написать сообщение

ДМебель-ГИПЕРМАРКЕТ ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

4.6 108 отзывов

Компания

На Авито с июля 2012

Поддержанный продавец

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Елена

ДМебель-ГИПЕРМАРКЕТ ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

Большой и качественный ассортимент офисной мебели бу в Москве: ученические, кабинетные, руководителей. Склад более 2000 кв.м. Задолго и присыпало!

Кресло для персональной линии Чёрный

7 950 Р

Сообщения

официальная мебель купить в Москве | официальная мебель бу - Авито | Официальная мебель бу купити в Україні

www.avito.ru

На Авито  
с июля 2012

Д-Мебель ГИПЕРМАРКЕТ ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

Головная | Для дома и дачи | Мебель и интерьер | Столы и стулья | Другое

**Офисная мебель бу**

1 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 985 677-72-81

Написать сообщение Отправить (меньше 30 минут)

Д-Мебель ГИПЕРМАРКЕТ ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

4.6 ⭐⭐⭐⭐⭐ 196 отзывов

Компания

На Авито с июля 2012

Надежный продавец

Подписаться на продавца

Контактное лицо Елена

Д-Мебель ГИПЕРМАРКЕТ ОФИСНОЙ МЕБЕЛИ

Большой и качественный ассортимент  
официальной мебели бу в Москве: учебные:  
кабинеты учащихся. Огромный ассортимент  
2000 кв. м. Звоните и приезжайте!

Кресло для парикмахерской лица Чехия 7 950 ₽

Сообщения

официальная мебель купить в Москве | официальная мебель бу - Авито | Стол письменный бу: Офисная мебель бу купить в Москве | Товары для дома и дачи | Авито

www.avito.ru

Стол письменный бу. Офисная мебель бу 1 500 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 931 555-95-70

Написать сообщение Отправить (меньше 30 минут)

Сегмент-М на Семёновской: Вся  
официальная мебель бу

4.9 ⭐⭐⭐⭐⭐ 145 отзывов

Компания

На Авито с июля 2012

Надежный продавец

Подписаться на продавца

Контактное лицо Сегмент-М на Семёновской

Сегмент-М на Семёновской: Вся  
официальная мебель бу

Все официальная мебель бу: столы, тумбы,  
кефы, кресла. Свежие поступления  
практически каждый день!

Кресло-реклайнер Альбатрос Нова 14 200 ₽

Кресло-реклайнер Офисное кресло Нова 10 700 ₽

Сообщения

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ  
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Конкурсный управляющий  
ООО «МЭЛЗ ФЭУ»  
Гарушин Дмитрий Вячеславович**

119602, Россия, г. Москва, а/я 484, телефон: 8(925)510-96-51.

**А К Т  
инвентаризация имущества № 2**

г.Москва

Комиссия в составе: конкурсного управляющего ООО «МЭЛЗ ФЭУ» Гарушина Д. В., действующего на основании ПОСТАНОВЛЕНИЯ № 09АП-30060/2022 от 03.08.2022, принятым 26.07.2022 Девятым Арбитражным Апелляционным судом по делу № А40-70720/21, составил настоящий акт о нижеуказанном:

В ходе проведения дополнительных мероприятий, предусмотренных Законом о банкротстве, выявлено дополнительное имущество ООО «МЭЛЗ ФЭУ».

В настоящий момент, проводятся мероприятия по определению стоимости вышеуказанного имущества.

Состав имущества в приложении № 1.



Члены комиссии:

Д. В. Гарушин

## Приложение 1 к акту №2 инвентаризации

**Список оборудования, приборов и документации, перевезенных  
на территорию АО «НПП «Геофизика-Космос»:**

1. Откачной пост сдвоенный – 2 шт.
2. «Лады» – фильтры, без стоек, боковин и нижней части – 6 шт.
3. Стенд испытаний на долговечность ФЭУ – 1 шт.
4. Установка для измерения неравномерности (по фотокатоду) – 1 шт.
5. Стенд контроля долговечности (ФЭУ-166, комплекс) – 1 шт.
6. Спектрофотометр (не работает) – 1 шт.
7. Установка для измерения световой анодной чувствительности (тип 39) – 1 шт.
8. Установка измерения светового эквивалента шума (пороговая, тип 76) – 1 шт.
9. Установка измерения параметров ФЭУ при пониженном давлении (Камера для испытаний ФЭУ-166 на пониженное давление) – 1 шт.
10. Установка измерения нестабильности фототока – 1 шт.
11. Установка вакуумного отжига «Тесла» – 1 шт.
12. Электронные блоки – 2 паллеты.
13. Поддон с четырьмя форвакуумными насосами для двух сдвоенных откачных постов
1. (к пункту 1.) – 1 шт.
14. Паллеты с документацией – 3 шт.
15. Паллета с коробками с ФЭУ – 1 шт.
16. Паллета с документацией и двумя электроизмерительными блоками – 2 шт.
17. Азотный шкаф – 4 шт.
18. Стеллаж с приборами (ВИТ 2) – 1 шт.
19. Стеллажи – 2 шт.
20. Шкаф для одежды – 2 шт.
21. Сейф – 1 шт.

**Список оборудования и документации на территории АО «ЭЛМА»:**

1. Линия по очистке воды из городского водопровода 1
2. Комплекс вакуумного напыления 1
3. Комплекс вакуумного отжига 1
4. Система рафинирования припоя ПОИН52 1
5. Комплекс финишной ионной очистки поверхностей 1
6. Рабочее место монтажника-вакуумщика 2
7. Рабочее место люминофорщика 1
8. Рабочее место финишной мойки 1

9. Шкаф для сушки 2  
10. Стенд для электросварки контактной 1  
11. Установка контроля параметров экранов катодолюминисцентных 1  
12. Установка термических процессов в восстановительной среде 2  
13. Установка юстировки 1  
14. Стол с аналитическими весами ВЛР200 1  
15. Установка очистки водорода "КФОГ-3" 1  
16. Печь выжигания оргпленки 2  
17. Установка ПРС 1  
18. Установка вакуумнотермических процессов 8  
19. Универсальный блок управления 4  
20. Система кондиционирования ЧПУ 1  
21. Конструкторская и технологическая документация 1

Конкурсный управляющий

ООО «МЭЛЗ ФЭУ»



Д.В. Гаршин

## список оборудования на дополнительный конкурс

от 8-06-23

№п/п	Наименование	кол-во.шт.
1	рабочее место для электросварки контактной	2
2	рабочее место сборки паячных комплектов	3
3	рабочее место наладчика	3
4	рабочее место металлизатора хрома	1
5	рабочее место металлизатора алюминирования	2
6	рабочее место металлизатора индий-олово	1
7	рабочее место металлизатора трех металлов	2
8	шлюз обеспылевания	1
9	водонагреватель	10
10	рабочее место шлифовщика/полировщика	3
11	система обеспыливания	4
12	рабочее место чанесения оргпленки	2
13	рабочее место заливщика компаундами	1
14	рабочее место измерения параметров ЭОП	3
15	рабочее место изготовления колец для спайки	1
16	рабочее место подрезки кольца катодного	1
17	рабочее место для спайки металлостеклчиной	2
18	рабочее место контролера ОТК	2
19	рабочее место инженера КИП	2
20	шкаф металлический	16
21	шкаф металлостеклянный	12
22	офисная мебель	75
23	шкаф для хранения полуфабрикатов	10