



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № И-002ю-06

По определению рыночной стоимости движимого имущества

Заказчик:	ФБУ «ГИЛС и НП»
Собственник:	ФБУ «ГИЛС и НП»
Исполнитель:	ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс»
Дата оценки:	19 февраля 2025 года
Дата составления отчета:	14 марта 2025 года

г. МОСКВА, 2025 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Согласно Договору оказания услуг по оценке имущества № 01-55/25 от 19 февраля 2025 года, заключенного между ФБУ «ГИЛС и НП» (далее - Заказчик) и ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс» (далее - Исполнитель), проведена оценка по определению рыночной стоимости движимого имущества.

Дата оценки: 19 февраля 2025 года

Исследования, приведенные в Отчете, были произведены за период с даты заключения договора по 14 марта 2025 г.

Отдельные положения настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии:

- с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- с Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- с Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- с Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»;
- со стандартами и правилами, оценочной деятельности, утвержденными СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке приведены ниже.

Таблица 1. Полученные результаты по подходам

Наименование	Сравнительный подход		Затратный подход		Доходный подход		Итоговое значение рыночной стоимости на дату оценки
	Стоимость	Вес подхода	Стоимость	Вес подхода	Стоимость	Вес подхода	
Электронный тестер определения распадаемости суппозитория ERWEKA(SN:139101), инв. номер: 210124000182	344 708,68р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	344 708,68р.

Рыночная стоимость движимого имущества (перечисленного в таблице 6), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, д.3а, на 19 февраля 2025 года составила, округленно:

344 709 (Триста сорок четыре тысячи семьсот девять рублей, 00 копеек)

Генеральный директор
ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс»

Оценщик
ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс»



Кротков Г.В.

Кротков Г.В.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица 2. Общие сведения

Объект оценки:	Движимое имущество, подробный перечень представлен в Таблице 6. Общие характеристики объекта оценки
Местоположение объекта оценки:	Объекты оценки на момент осмотра находились по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, д.3а
Состав оцениваемой группы имущества с указанием сведений по каждой единице, достаточных для их идентификации:	Подробный перечень имущества приведен далее
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей (количественные и качественные характеристики):	Подробный перечень имущества приведен далее
Информация о текущем использовании объекта оценки:	На дату оценки объекты оценки не находятся в эксплуатации Основное назначение объектов оценки: лабораторное имущество
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации имущества (при наличии таких активов):	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объектов оценки, отсутствуют
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право оперативного управления
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при определении стоимости объекта оценки (в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки):	Отсутствуют (со слов Заказчика оценки)
Цель оценки (предполагаемое использование результатов оценки):	Определение рыночной стоимости движимого имущества для принятия управленческих решений.
Вид стоимости и предпосылки стоимости (если имеются):	Рыночная стоимость.
Основание проведения оценки:	Договор на проведение оценки имущества № 01-55/25 от 19 февраля 2025 года
Дата оценки:	19 февраля 2025 года
Срок проведения оценки:	с 19 февраля 2025 года по 14 марта 2025 года.
Собственник объекта оценки:	ФБУ «ГИЛС и НП»
Форма отчета:	Полная письменная (на бумажном носителе)
Составление отчета об оценке согласно закону:	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Приведены в соответствующем разделе Отчета
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки:	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

1.2. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 3. Данные заказчика

Наименование организации:	ФБУ «ГИЛС и НП»
Адрес:	119049, г. Москва, пр-кт Ленинский, д.9
Данные:	ОГРН 1037705043584 от 2 июня 2003 г.

1.3. Сведения об Исполнителе оценки

Таблица 4. Данные исполнителя

Наименование:	ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс»
ИНН/КПП:	7721834020 / 772701001
БАНК:	ПАО АКБ «Авангард»
Р/с:	40701810300070000790
К/с:	30101810000000000201
БИК:	044525201
Тел/факс:	(495) 255-28-24
E-mail:	info@reliance.ru
Юридический адрес:	117292, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Академический, ул. Профсоюзная, д. 3
Генеральный директор:	Кротков Георгий Васильевич
ОГРН:	1147746600902 присвоен 28 мая 2014 г
Страховой полис гражданской ответственности юридического лица:	№ ПОО-4000299931 страхования ответственности, АО «ЗеттаСтрахование» от 15.05.2024г.

1.4. Сведения об оценщиках

Таблица 5. Данные оценщика

ФИО оценщика	Сведения об оценщике
Кротков Георгий Васильевич	Базовое образование - инженер по специальности «Сервис транспортных и технологических машин и оборудования (автомобилестроение)», Диплом ВСГ 5855903 выдан 30 мая 2011 г. (Московский государственный технический университет «МАМИ»).

	<p>Диплом о профессиональной переподготовке по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Диплом № 1800000001066 от 23 апреля 2014 г. выдан Московским государственным машиностроительным университетом «МАМИ», на удостоверение права на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка движимого имущества" № 043146-2 от 16 августа 2024г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 042969-1 от 09 августа 2024 г.</p> <p>Свидетельство № 3018-14 о членстве в саморегулируемой организации Некоммерческое Партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».</p> <p>Включен в реестр оценщиков НП «АРМО» за регистрационным № 1998.</p> <p>Гражданская ответственность застрахована в ООО «Зетта Страхование», полис № ПОО-4000299942 от 15.05.2024 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: с 2009 года</p> <p>Почтовый адрес: 117292, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 416</p> <p>Номер телефона: 8 (495) 255-28-24</p> <p>Адрес эл. почты: info@reliance.ru</p> <p>Степень участия: составление отчета об оценке</p>
--	--

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Оценщик сообщает, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, а также такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

Вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при условии, что это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, не оказывалось.

Юридическое лицо (ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс») не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

1.6. Процедура оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (установление количественных и качественных характеристик объекта оценки);
- анализ рынка, к которому относится объект оценки
- применение подходов к оценке (затратный, сравнительный, доходный), включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке и передача заказчику.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Согласно действующему законодательству необходимым условием проведения оценки объекта оценки является применение следующих законов и стандартов:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10).

В связи с тем, что оценщик, участвующий в проведении оценки, является действующим членом НП «АРМО», согласно действующему законодательству, необходимо применение следующих стандартов:

- Требования к отчету об оценке рыночной стоимости машин и оборудования — НП «АРМО»

1.8. Анализ достаточности и достоверности информации

Анализ информации, используемой при проведении оценки объекта оценки, показал, что данная информация 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. 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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего Отчета является движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, д.3а

Далее приведено более подробное описание объекта оценки. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, были получены на основании предоставленных документов на объект оценки, а также проведенного осмотра оценщиком.

Информация о физическом состоянии объекта оценки, получена при проведении осмотра объектов оценки, а также по предоставленным Заказчиком документам.

Таблица 6. Общие характеристики объекта оценки

№	Название	Кол-во	Состояние
1	Электронный тестер определения распадаемости суппозиторий ERWEKA(SN:139101), инв. номер: 210124000182	1	Удовлетворительное

Основное назначение объектов оценки: лабораторное имущество

Место нахождения объектов оценки: г. Москва, ул. Нагорная, д.3а

3. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объект оценки – в соответствии со статьей ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ к объектам оценки относятся:

- Отдельные материальные объекты (вещи);
- Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- Права требования, обязательства (долги)
- Работы, услуги, информация;
- Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с федеральными стандартами оценки.

К машинам и оборудованию относятся объекты Общероссийского классификатора основных фондов ОК 013-94 (ОКОФ), утвержденного постановлением Госстандарта Российской Федерации от 26 декабря 1994 г. № 359. Рабочие машины и оборудование: все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и другие виды машин и оборудования.

Право собственности – действующий ГК РФ определяет юридическое содержание права собственности в ст. 209, согласно которой собственнику принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

Цель оценки – предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Улучшения - какие-либо физические объекты, размещённые в границах земельного участка и физически связанные с ней, а также физические последствия каких-либо мер, которые привели к изменению рельефа, условию освоения земельного участка или потенциальной прибыли его использования. К улучшениям обычно относятся здания, сооружения, многолетние насаждения, незавершённое строительство и другие объекты.

Принцип оценки имущества — основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Примечание. В практике оценки имущества используют принципы спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки) — является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость - При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

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

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

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

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Физический износ — снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Функциональное устаревание — снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Экономическое (внешнее) устаревание — уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Неустраняемое (неисправимое) устаревание — в оценке устаревание объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

Устранимое (исправимое) устаревание — в оценке устаревание объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Ограничения (обременения) - под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Отчет об оценке - представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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

Заявление о качестве проведенной оценки, являющейся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов и информации, полученной от Заказчика. Там, где данные были получены от третьих лиц, в Отчете указано. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
2. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на объект оценки.
3. Оценка проведена по предоставленным документам, осмотр производился. Информация о техническом состоянии объекта получена от Заказчика оценки и по результатам осмотра.
4. При проведении оценки Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, и на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или объявления в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Оценщик принимает на себя обязательство по конфиденциальности результатов анализа данных и итоговых расчетов, перед третьими лицами без предварительного письменного уведомления Заказчика.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного объекта, кроме как в случае официального вызова суда.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью отчета.
10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчета.
11. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета.
12. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, 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 предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, носит лишь рекомендательный характер при совершении сделки купли-продажи с объектом оценки. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки не обязательна к исполнению, при совершении сделки купли-продажи.
14. В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета;
15. При проведении оценки учтены все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки. Со слов заказчика оценки отсутствуют обременения на объект оценки.

5. КЛАССИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Существуют три основных подхода к оценке практически любого актива:

1. Затратный подход.
2. Доходный подход.
3. Сравнительный подход.

Согласно ФСО V, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Расчеты с применением каждого из этих подходов приводят к получению различных величин стоимости объекта оценки.

Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную стоимость объекта оценки на основании данных тех подходов, которые расценены, как наиболее надежные.

Следует заметить, что нижеприведенные нормативные процедуры могут быть по необходимости незначительно изменены в процессе оценки. Это делается с целью разрешения проблем, присущих российскому рынку оценки.

Затратный подход

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

Применительно к оценке в затратном подходе выделяют следующие основные методы определения стоимости оцениваемых объектов:

- воспроизводства/замещения;
- поэтапного расчета;
- индексный метод оценки.

Затраты воспроизводства обозначают денежную сумму, которую кто-либо рассчитывал бы заплатить за точную копию оцениваемого объекта (оригинала), воссозданную из материалов очень близкой природы, качества и возраста с применением методов создания того периода, в котором был изготовлен оригинал.

Затраты замещения обозначают денежную сумму, которую кто-либо рассчитывал бы заплатить за объект аналогичного возраста, размера, цвета и в аналогичном состоянии. Обычно затраты замещения основываются на затратах по созданию/приобретению альтернативного экземпляра, или репликации, или копии, максимально близкой к оригиналу в плане ее природы, качества, возраста материалов, но воссозданной путем применения современных методов.

Для определения действительной стоимости объекта восстановительная стоимость (стоимость замещения) в дальнейшем всегда корректируется с учетом накопленного износа. Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Метод поэтапного расчета применяется в тех случаях, когда оцениваемый объект собран из нескольких составных частей, которые можно приобрести и цены на который известны на рынке.

Последовательность работ указанным методом, следующая:

- Анализируют структуру оцениваемого объекта и составляют перечень его основных частей (устройств, блоков, агрегатов), которые могут быть приобретены отдельно;
- Собирают ценовую информацию по каждой части объекта;
- Собранные сведения о ценах частей объекта используют для расчета полной себестоимости объекта, затем определяют восстановительную стоимость.

Способ эффективен только при наличии развитого рынка комплектующих изделий.

Индексный метод оценки состоит в том, что осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе транспортных средств за соответствующий период.

Возможно индексирование не базовой стоимости, а затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — это принцип определения стоимости, заключающийся в использовании и анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из принципа замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект.

В общем случае для реализации сравнительного подхода выполняют следующие работы. Прежде всего изучают соответствующий рынок и собирают информацию о ценах на продукцию той группы, к которой относится оцениваемый объект. Затем проверяют собранную информацию и выбирают аналог (аналоги) по признакам функционального, конструкционного и параметрического сходств. Цены на аналоги «очищают» от случайных искажений и несоответствий нормальным условиям продажи внесением так называемых «коммерческих» корректировок. После проведенной подготовки ценовую информацию тем или иным методом обрабатывают, получая, в конечном счете, искомую стоимость объекта.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств реализуется в следующих методах:

- Ценовых индексов, или индексирования по фактору времени;
- Прямого сравнения с идентичным объектом;
- Прямого сравнения с аналогичным объектом;
- Прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных

корректировок;

- Расчета по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод ценовых индексов (индексирования по фактору времени) применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

Метод прямого сравнения с идентичным объектом, где идентичный объект — это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам.

Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Полная стоимость замещения (восстановительная стоимость) равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок.

«Коммерческие» корректировки могут быть коэффициентными (т.е. вносимыми с помощью корректирующих коэффициентов) или поправочными (т.е. вносимыми абсолютными поправками к цене). Большинство «коммерческих» корректировок вносится умножением цены на коэффициент или индекс. Последовательность их внесения большой роли не играет. Поправочные корректировки стараются вносить в конце расчетов после коэффициентных корректировок. При этом нужно следить за тем, чтобы вносимая поправка соответствовала предшествующим корректировкам по фактору времени и другим причинам.

Последовательность внесения корректировок в цену идентичного объекта обычно представляется в табличной форме, что делает расчет наглядным и доказательным.

Метод прямого сравнения с аналогом применим, если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет чисто «ценовые» отличия, которые, как было показано выше, устраняют «коммерческими» корректировками, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

Можно подобрать один близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены. Центральное место в данном методе занимает анализ цен, на основе которого получают значения корректировок к ценам аналога(ов).

Корректировки на параметрическое различие подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки к цене.

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае оценки, когда нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» их трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость, подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену).

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

В результате сравнения аналог получает какое-то количество как повышающих, так и понижающих корректировок. Допускают, что корректировки имеют примерно равную весомость по своему влиянию на стоимость. Это означает, что у каждого аналога одна повышающая корректировка и одна понижающая корректировка полностью нейтрализуют друг друга. Действующей корректировкой будем называть такую корректировку, которая не подверглась нейтрализации корректировкой противоположного направления.

Искомая полная стоимость замещения оцениваемого объекта лежит в интервале между нижней и верхней ценой, а ее положение определяется количеством действующих повышающих корректировок нижнего аналога и количеством понижающих корректировок верхнего аналога.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая проанализировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Определение стоимости машин и оборудования с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель не заплатит за данное оборудование сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого оборудования. Собственник, скорее всего, не продаст свое имущество дешевле текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов от его использования. В результате взаимодействия, стороны придут к соглашению о цене, равной текущей рыночной стоимости будущих доходов от использования оцениваемого оборудования.

Доходный подход к оценке машин и оборудования объединяет методы капитализации прибыли, дисконтированных денежных потоков и метод равноэффективного аналога.

6. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения рыночной стоимости объекта оценки. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование— это разумный и вероятный вариант использования (назначения) объекта оценки, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологическим законодательством;
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования;
- Финансовая целесообразность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить приемлемый доход владельцу;
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результаты анализа:

В связи с тем, что оцениваемое имущество пригодно к эксплуатации Оценщик считает, что наилучшим использованием оцениваемого объекта является его использование по прямому назначению, т.е. в качестве предметов для лабораторного использования.

7. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

МАКРОЭКОНОМИКА

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы по большинству показателей сузились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода.

Инфляция: Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 6,8% (+0,8 п.п. к декабрьскому опросу), на 2026 год — изменен менее существенно, до 4,6% (+0,1 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

Ключевая ставка: Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году и несколько повысили на 2026 год. Медианный прогноз на 2025 год — 20,5% годовых (-0,8 п.п.), на 2026 год — 15,0% годовых (+0,4 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,4% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых).

ВВП: Прогнозы роста в 2025 и 2027 годах несколько повышены, в 2026 году — без изменений: 1,6% (+0,1 п.п.), 1,7% и 2,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также немного повышена — 1,9% (+0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +11,9% (+11,7% в декабре).

Уровень безработицы: Аналитики немного понизили прогнозы на 2026—2027 годы (на 0,1 п.п.). Они ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году — до 2,7% и до 2,9% к концу горизонта.

Номинальная зарплата: Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы почти

на всем горизонте. Они ожидают роста на 12,5% (+0,9 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году и до 7,1% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2025 году и на 2,5% в год в 2026 и 2027 годах. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,4% выше, чем в 2021 году (в декабре – на 28,3%).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2025 году – 1,2% ВВП (в декабре – 1,1%). Прогнозы на 2026 и 2027 годы не изменились – 1,0% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Прогноз заметно пересмотрен вниз – до 458 млрд долл. в 2025 году (-17 млрд долл.), 463 млрд долл. в 2026 году (-17 млрд долл.), 472 млрд долл. в 2027 году (-10 млрд долл.). Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также понижены, но менее заметно, чем для экспорта – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 390 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Прогноз пересмотрен вверх на всем прогножном горизонте. Аналитики ожидают средний курс на уровне 104,7 рублей за долл. в 2025 году, 108,8 рублей за долл. в 2026 году и 110,4 рублей за долл. в 2027 году (в 2025–2027 годах рубль слабее на 2,6–4,6% по сравнению с декабрьским опросом).

Цена на нефть марки Brent: Без изменений. Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2026 годах нефть марки Brent будет стоить 75 долл. за баррель. В 2027 году цена снизится до 72 долл. за баррель.

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.1 Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки

Выполнение настоящей работы включала в себя следующие этапы проведения оценки:

Этап 1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Этап 2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

Этап 3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

Этап 4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой стоимости объекта оценки.

Этап 5. Составление отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета. Отчет составлен в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135-ФЗ и требованиям стандартов оценочной деятельности.

8.2 Перечень использованных при проведении оценки данных, анализ их достаточности и достоверности для проведения оценки

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком (копии документов представлены в Приложении);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Перечень использованных при проведении оценки данных»);
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Перечень использованных при проведении оценки данных»);
- информационно-аналитические материалы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет 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 данная информация 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.

Далее Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет и обеспечена свободным и необременительным доступом. У Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. К Отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

При составлении отчета Оценщик придерживается следующих принципов:

- принцип существенности - в отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки;
- принцип обоснованности - информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена;
- принцип однозначности - содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования;
- принцип проверяемости - состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам;
- принцип достаточности - отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членами которой являются Оценщик, подготовившие Отчет.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Объектами оценки являются объекты движимого имущества.

Ниже будет представлен выбор подходов и методов, применяемых для каждого объекта оценки и приведен расчет. В соответствии с ФСО V в оценочной деятельности существует три подхода: доходный, сравнительный и затратный подходы.

9.1 Затратный подход и определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

При использовании затратного подхода изучается рынок новых аналогов объекта оценки. В результате данного анализа было установлено, что объект оценки не имеет аналогов, и не представлен на открытом рынке. Количество покупателей и продавцов — отсутствует вовсе, количество заключаемых сделок неизвестно. Отсутствует информация по условиям и ценам предложений (т.к. выявлено их отсутствие).

Оценщик считает невозможным применение затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета об оценке т.к. при вышеописанных условиях. Необходимая информация не представлена в достаточном количестве и объеме ввиду отсутствия применимых предложений о продаже объектов аналогов.

Исходя из проведенного анализа, исследований и достоверной информации об объекте оценки, состоянии рынка, а также в соответствии Федеральными Стандартами Оценки, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик принял решение об отказе в использовании затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

9.2 Сравнительный подход и определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

При использовании сравнительного подхода изучается «вторичный» рынок аналогов объекта оценки. В результате данного анализа было установлено, что объект оценки относится к развитому рынку, на котором действует большое число покупателей и продавцов и заключается большое количество сделок, информация по условиям и ценам предложений является, как правило, открытой.

Оценщик считает возможным применение сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта оценки в рамках данного отчета об оценке т.к. необходимая информация достаточна и доступна.

Исходя из проведенного анализа, исследований и достоверной информации об объекте оценки, состоянии рынка, а также в соответствии Федеральными Стандартами Оценки, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об

оценочной деятельности в РФ», оценщик принял решение об использовании сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках сравнительного подхода возможно получить достоверную величину стоимости объектов оценки, но при условии ряда факторов.

Оценка объектов методом прямого сравнения продаж проводится в следующем порядке:

- анализ ofert (предложений) на рынке движимого имущества;
- выбор объектов-аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов на основе стоимости объектов-аналогов;
- введение итоговых поправок.

Для получения наиболее точного результата аналоги по своим функциональным характеристикам и перечню выполняемых операций должны быть подобраны оценщиком с максимально близкими параметрами к оцениваемым объектам.

Рыночный подход наиболее применим для тех видов имущества, которые имеют развитый вторичный рынок. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы техники в ее текущем состоянии. Основным принципом является сопоставление: с точным аналогом, с приблизительным аналогом.

Объектом оценки является стоимость подержанного имущества, сравнительный же подход как правило применяют для имущества, имеющего некий физический износ, и аналоги подбираются на рынке вторичных продаж. В данной работе Оценщик принял решение применить метод сравнительного подхода, т.к. применение сравнения с аналогами на вторичном рынке для единиц имущества, бывших в эксплуатации позволит достичь заданной точности оценки.

После подбора аналогов вносится корректировка на отличия по состоянию (физический износ).

Корректировка вносится по следующему принципу:

- Для объектов аналогов определяется величина физического износа по той же методике и параметрам что и для объекта оценки — методом экспертизы состояния (таблица 7);
- Далее, через отношение физического износа объекта оценки к физическому износу объекта аналога, определяется величина корректировки. Если физический износ у аналога меньше, чем у объекта оценки корректировка - отрицательная, если наоборот - положительная.

Вид итоговой формулы по внесению корректировки (Кфи) на различия по физическому износу:

$$K_{\text{фи}} = \left(\frac{1 - I_{\text{ф оо}}}{1 - I_{\text{ф оа}}} \right)^Y$$

Где:

Ифоо - физический износ объекта оценки (%);

Ифоа - физический износ объекта аналога (%);

Y = 0,7 коэффициент торможения цены. В соответствии со справочником оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», авторы: Л.А. Лейфер, Фролова Н.Н., Маслов С.А., Дюбюк Д.В., Крайникова Т.В. издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. (рис 2)

Кфи - коэффициент корректировки на физический износ;

4.4.1. Коллективные экспертные оценки

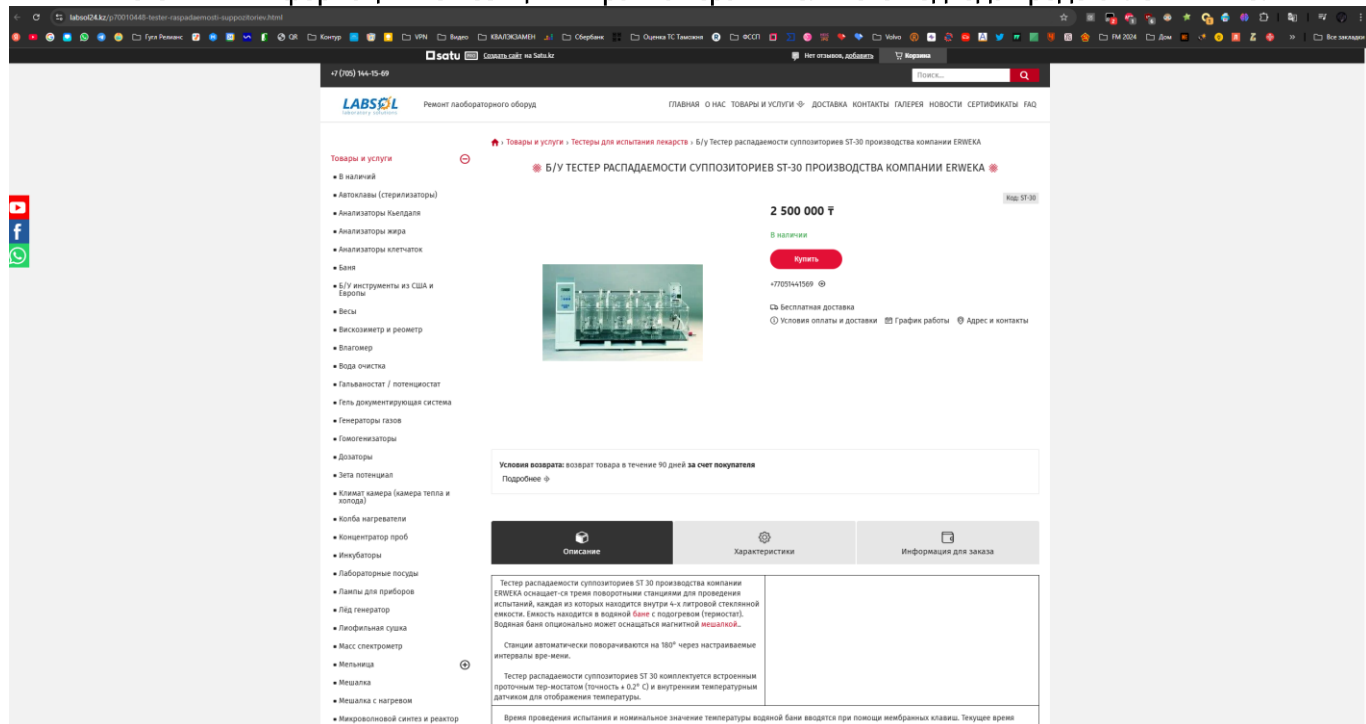
Средние значения и расширенные интервалы коэффициента торможения Y

Таблица 4.4.1.1

Группа	Среднее	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	0,7	0,20	0,35	0,4	1,1
Спецтехника узкого применения	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Железнодорожный и воздушный транспорт	0,7	0,16	0,35	0,4	1,1
Серийное оборудование	0,7	0,18	0,35	0,4	1,1
Узкоспециализированное оборудование	0,6	0,18	0,30	0,3	0,9
Электронное оборудование	0,7	0,19	0,35	0,4	1,1

Рис.2

Источники информации по позициям в рамках сравнительного подхода представлены ниже:



Скриншот 1.

<https://labsol24.kz/p70010448-tester-raspadaemosti-suppozitoriev.html>

934	TRY	1	Новый турецкий манат	25,0971
578	NOK	10	Норвежских крон	82,1719
946	RON	1	Румынский лей	19,1999
360	IDR	10000	Рупий	56,3548
710	ZAR	10	Рандов	49,5913
960	XDR	1	СДР (специальные права заимствования)	119,6962
941	RSD	100	Сербских динаров	81,5569
702	SGD	1	Сингапурский доллар	67,9966
417	KGS	10	Сомов	10,4448
972	TJS	10	Сомони	83,4519
398	KZT	100	Тенге	18,3137
949	TRY	10	Турецких лир	25,2426
860	UZS	10000	Узбекских сумов	70,3629
348	HUF	100	Форинтов	23,7926
826	GBP	1	Фунт стерлингов	115,1521
203	CZK	10	Чешских крон	38,1696
752	SEK	10	Шведских крон	85,2891
756	CHF	1	Швейцарский франк	101,4548
156	CNY	1	Юань	12,4167

Скриншот 2. https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=19.02.2025

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости имущества сравнительным подходом

Наименование	Стоимость аналога (ов)	Скрин. №	Дата подбора стоимости аналога (ов)	Коеф-т прив-ия к дате оценки	Износ физич (экспертно) аналога (ов)	Износ (физич) объекта оценки	Коеф-т корректир овки на износ
Электронный тестер определения распадаемости суппозиторииев ERWEKA(SN:139101), инв. номер: 210124000182	457 842,50р.	1	19.02.2025	1,00	40,0%	60,0%	0,75

Таблица 13. Расчет рыночной стоимости имущества сравнительным подходом

Наименование	Кол-во	Стоимость объекта оценки на дату оценки за единицу	Кэф-т прив-ия к дате оценки	Кэф-т корректир овки на износ	Стоимость объекта оценки с учетом коррек-ок	Стоимость с учетом кол-ва, с учетом износа
Электронный тестер определения распадаемости суппозиторий ERWEKA(SN:139101), инв. номер: 210124000182	1	457 842,50р.	1,00	0,75	344 708,68р.	344 708,68р.

9.3 Доходный подход и определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход используется для оценки так называемых «доходных объектов», к которым относятся почти все виды транспорта, машин и оборудования. При наличии ретроспективы данных о доходах от использования имущества данный метод дает достаточно эффективные результаты. При этом нужно учитывать, что стоимость имущества в большей мере все же зависит не от того, какой доход можно получить от его использования, а от затрат на приобретение аналогичного объекта. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов:

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования.

Доходный подход является основным для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. Так как доходы дает только конкретное производство, то он обычно редко применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства.

При оценке данного движимого имущества доходный подход не использовался по той причине, что прибыль предприятия складывается от совокупности всех материальных и нематериальных активов предприятия, которые включают в себя наряду с техникой: производственные и административные помещения, права на земельный участок, имеющиеся у предприятия ноу-хау, персонал предприятия, организационный ресурс и другие слагающие успешной финансовой деятельности.

Таким образом, в данной работе Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в силу невозможности моделирования реального денежного потока и выделения в нем доли, приходящейся на оцениваемое движимое имущество.

Отсутствует достаточное количество достоверной информации о чистом доходе и расходах от эксплуатации объекта оценки, таким образом определить величину прибыли, полученную собственником, приходящуюся на оцениваемое имущество не представляется возможным. Расчёт же потенциальной прибыли от использования объекта в коммерческих целях, не имея достоверных данных о расходах за достаточный период времени, связанных с эксплуатацией конкретного имущества, оценщик считает некорректным.

Исходя из проведенного анализа, исследований и достоверной информации об объекте оценки, состоянии рынка, а также в соответствии Федеральными Стандартами Оценки, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», оценщик принял решение об отказе в использовании доходного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки необходимо проанализировать преимущества и недостатки использованных подходов. Полученная в результате окончательная стоимость Объекта оценки может быть представлена в виде средневзвешенной величины.

Таблица 14. Веса подходов

Критерий/Подход	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход
Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость	7	-	-
Способность учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	5	-	-
Достоверность и достаточность информации	7	-	-
Способность отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	7	-	-
Итого сумма баллов для данного подхода	26	-	-
Подход применялся	Да	Да	Нет
Сумма баллов	26		
Вес подхода, %	1	0	0

Таблица 15. Согласование результатов в рамках применяемых подходов

Наименование	Сравнительный подход		Затратный подход		Доходный подход		Итоговое значение рыночной стоимости на дату оценки
	Стоимость	Вес подхода	Стоимость	Вес подхода	Стоимость	Вес подхода	
Электронный тестер определения распадаемости суппозиторий ERWEKA(SN:139101), инв. номер: 210124000182	344 708,68р.	1,00	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	344 708,68р.

Рыночная стоимость движимого имущества (перечисленного в таблице 6), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, д.3а на 19 февраля 2025 года составила, округленно:

344 709 (Триста сорок четыре тысячи семьсот девять рублей, 00 копеек)

Оценщик

ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс»



Кротков Г.В.

11. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО №10)».
9. В. Рутгайзер, Оценка рыночной стоимости машин и оборудования, «Дело», 1998;
10. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.Ф.Фадеев, Основы оценки стоимости машин и оборудования, «Финансы и статистика», 2001;
11. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.Ф.Фадеев, Практика оценки стоимости машин и оборудования, «Финансы и статистика», 2005;
12. Справочно-информационная система «Консультант»;
13. www.gks.ru Данные Госкомстата РФ;
14. <http://stats.oecd.org/> статистический портал индексов роста цен производителей оборудования;
15. www.minprom.gov.ru Официальный сайт Министерства Промышленности и энергетики РФ;
16. www.economy.gov.ru Официальный сайт Министерства Экономического Развития и Торговли РФ;
17. Антонов В.П., Оценка машин, оборудования и транспортных средств, М., Институт оценки природных ресурсов, 2001. — 392 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – Фототаблица



Фото 1

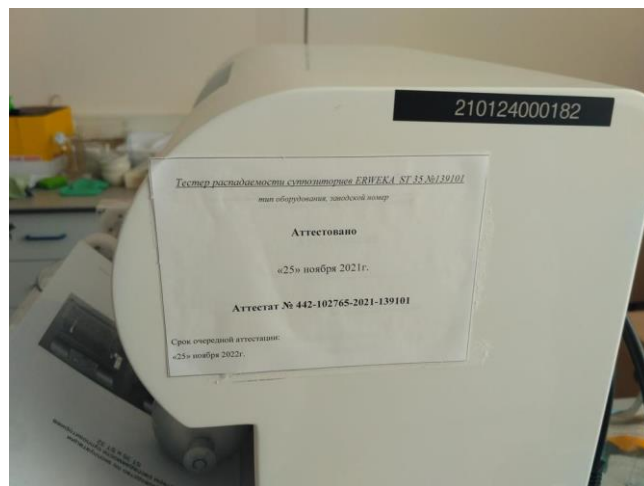


Фото 2



Фото 3

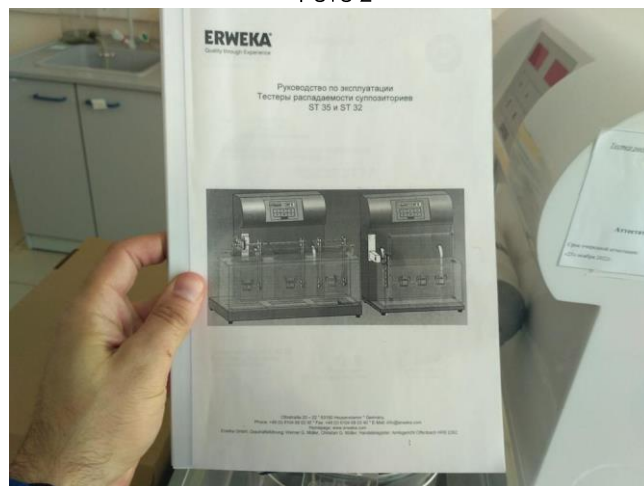


Фото 4



Фото 5





Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Линия ЦБ РФ СЧ №1083
Россия, 115184, г. Москва, вост. пер. м. «Павелецкая»
округ Замоскворечье, наб. Овечьих, д. 30
тел.: 8(495)721-07-07

ПОЛИС № ПОО – 4000299931 от 15.05.2024г.
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования профессиональной ответственности оценщика между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Кротков Георгий Васильевич		
Адрес регистрации: 111396, г. Москва, Саволодский пр-т, д. 37, корп. 2, кв. 48		
Паспортные данные: серия 45 08, № 872784, кем выдан: Отделением по району Новогиреево ОУФМС России по г. Москве в ВАО, когда выдан: 26.07.2007г., код подразделения 770-054 7703088786		
ИНН: 7703088786		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ: Заказчик, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновении непредвиденных расходов физических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя.		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,126%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	6 300 руб. 00 коп. (Шесть тысяч триста рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 5 670,00
По страхованию финансовых рисков	500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 коп.)	630,00
По одному страховому случаю:	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	
6. ФРАНКЛИЗ (безусловная по каждому страховому случаю): Не установлена		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма, Севастополя.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. «11» июня 2024г. до 24 ч. 00 мин. «10» июня 2025 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: <input checked="" type="checkbox"/> Единоновременно: до «11» июня 2024 г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщать Страховщику о событиях, являющихся признаками страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.		
9.2.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, являющихся признаками страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователем стало известно о таком событии.		
9.2.2. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, (или) документами (отчета об оценке) должны также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
После действия (бездействия) Страхователя поименованы непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежность, упущения оценщика, приводящие к искажению результатов оценки, неправильному выбору источника оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) не являются основанием для наступления оценочной ответственности.		

Приложение № 2 к Дополнительному соглашению №01 от 08.07.2024 года к Договору ПОО-4000299931

АО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Линия ЦБ РФ СЧ №1083
Россия, 115184, г. Москва, вост. пер. м. «Павелецкая»
округ Замоскворечье, наб. Овечьих, д. 30
тел.: 8 800 700 77 07

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – АО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Центр судебных экспертиз «Релианс»		
Юридический адрес: 117292, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 416		
Фактический адрес: 117292, г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 416		
Серия и номер свидетельства ОГРН: 77 № 017530349		
Номер ОГРН: 11474600902		
ИНН: 7721834020		
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Общество с ограниченной ответственностью «Центр судебных экспертиз «Релианс»		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ: Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.		
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновении непредвиденных расходов юридических лиц и не относящихся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица). (убрать, если судебные расходы и издержки не включаются в покрытие)		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
- возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по всем страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования), в т.ч.	100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 40 510 (Сорок тысяч пятьсот десять) рублей
По страхованию ответственности за нарушение договора на проведение оценки	100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	40 510 (Сорок тысяч пятьсот десять) рублей
По страхованию финансовых рисков	300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 коп.)	780 (семьсот восемьдесят) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0818%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	81 800 руб. 00 коп. (Восемьдесят одна тысяча восемьсот рублей 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
По одному страховому случаю:	100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 коп.)	
Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.		
По одному страховому случаю: 25 000 руб. 00 коп. (Двадцать пять тысяч рублей 00 коп.)		
6. ФРАНКЛИЗ (безусловная по каждому страховому случаю): Не установлена		
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Не подлежит возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей, Крыма.		
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 ч. 00 мин. 11.06.2024г. до 24 ч. 00 мин. 10.06.2025г.		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: <input checked="" type="checkbox"/> Единоновременно: до «10» июня 2024г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос в размере	2-й взнос в размере	3-й взнос в размере
оплатить до	оплатить до	оплатить до