



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № И-010ю-021

По определению рыночной стоимости движимого имущества

Заказчик:	ФБУ «ГИЛС и НП»
Собственник:	ФБУ «ГИЛС и НП»
Исполнитель:	ООО «Центр судебных экспертиз «Релианс»
Дата оценки:	01 апреля 2024 года
Дата составления отчета:	01 апреля 2024 года

г. МОСКВА, 2024 г.

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Согласно Договору оказания услуг по оценке имущества № 01-188/24 от 15 марта 2024 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: 01 апреля 2024 года

Исследования, приведенные в Отчете, были произведены за период с даты заключения договора по 01 апреля 2024 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	
Табурет ЛАБ-СЛ-03-П (ПЛР), сиденье из полимерного материала (цвет черный); инв. номер: ГУ-0000000000001458	Не применялся	0,00	2 733,67р.	1,00	Не применялся	0,00	2 733,67р.

Рыночная стоимость движимого имущества (перечисленного в таблице 6), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, д.3а, на 01 апреля 2024 года составила, округленно:

**2 734 (Две тысячи семьсот тридцать четыре рубля, 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: <b>Лабораторная мебель</b>
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:	в оперативном управлении
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 <b>для принятия управленческих решений.</b>
Вид стоимости и предпосылки стоимости (если имеются):	Рыночная стоимость, без приведения в Отчете границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться определяемая стоимость
Основание проведения оценки:	Договор на проведение оценки имущества № 01-188/24 от 15 марта 2024 года
Дата оценки:	01 апреля 2024 года
Срок проведения оценки:	с 15 марта 2024 года по 01 апреля 2024 года.
Собственник объекта оценки:	ФБУ «ГИЛС и НП»
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»
Форма отчета:	Полная письменная (на бумажном носителе)
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:	109044, г. Москва, Лавров пер., д. 6
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, улица Профсоюзная, д.3, офис 416
Генеральный директор:	Кротков Георгий Васильевич
ОГРН:	1147746600902 присвоен 28 мая 2014 г
Страховой полис гражданской ответственности юридического лица:	№ ПОО-0011654601 от 15.05.2023 г. ООО «ЗеттаСтрахование».

### 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»). Диплом о профессиональной переподготовке по специализации «Оценка стоимости предприятия

	<p>(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" № 028823—2 от 25 августа 2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению "Оценка недвижимости" № 022810—1 от 25 июня 2021 г.</p> <p>Свидетельство № 3018-14 о членстве в саморегулируемой организации Некоммерческое Партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки». Включен в реестр оценщиков НП «АРМО» за регистрационным № 1998.</p> <p>Гражданская ответственность застрахована в ООО «Зетта Страхование», полис № ПОО-0011654600 от 15.05.2023 г.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: с 2009 года</p> <p>Место нахождения: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3, офис 416</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 1.5. 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.

## 1.6. 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, принимавший участие 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»

## 1.7. 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	Год выпуска	Состояние
1	Табурет ЛАБ-СЛ-03-П (ПЛР), сиденье из полимерного материала (цвет черный); инв. номер: ГУ-000000000001458	1	2019	Хорошее

**Основное назначение объектов оценки:** Лабораторная мебель

**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 поэлементного 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 эффективные 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 оцениваемых 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 зонах 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 мебели и бытовой техники для личного пользования.

## 7. АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

### МАКРОЭКОНОМИКА

Рост ВВП в III квартале ускорился до 5,5% г/г, до максимального значения с IV квартала 2021 г., когда экономика восстанавливалась после пандемии. Статистика за ноябрь показала очень медленное снижение экономической активности: выпуск в основных отраслях замедлился, но рост розничного товарооборота ускорился до 12,7% г/г (пик с мая 2021 г.). При этом темпы роста ВВП в ноябре, по предварительной оценке, снизились до 5%.

В III квартале 2023 г. рубль по большей части слабел, но с середины октября резко укрепился до 88–92 руб. за доллар: власти обязали экспортеров продавать часть валютной выручки, а импорт сократился. ЦБ повышал ключевую ставку почти каждый месяц. В результате она выросла с 7,5% в начале июля до 16% к середине декабря. Бюджетный импульс во втором полугодии сокращался: с июня по ноябрь профицит бюджета составил 2,1 трлн руб. За весь 2023 г., по оценке Минфина, дефицит не превысит 1% ВВП, то есть совокупный профицит во втором полугодии составит около 0,7 трлн руб.

Причина устойчивости экономики в IV квартале 2023 г. к сокращению фискального и монетарного стимулов в том, что изменения в экономической политике отражаются с запозданием. Поэтому уже в 2024 г. мы ждем замедления роста экономики и инфляции, снижения ключевой ставки и небольшого укрепления курса рубля.

По нашим оценкам, до конца 2023 г. годовая инфляция ускорится до 7,6% г/г. ИПЦ уже достиг 7,5% — верхнего порога прогнозного коридора ЦБ. Мы ожидаем, что ставки сохранятся на этом уровне в I квартале 2024 г.: темпы роста экономики остаются высокими, а значит, перегрев продолжается.

На фоне замедления годовой инфляции и роста экономики ЦБ будет плавно понижать ставку. Наш прогноз — до 10% по итогам 2024 г. Инфляция за 2024 г. замедлится до 5% г/г, то есть регулятору не удастся достигнуть таргета в 4% к концу следующего года. Поэтому в 2025 г. ЦБ будет снижать ставку более плавно, чтобы «заякорить» инфляцию на уровне ключевой ставки.

Текущая динамика экономических показателей и все еще высокие индикаторы делового климата говорят о том, что экономика замедляется не так быстро, как ожидало правительство. ВВП в IV квартале 2023 вырастет на 4,1% г/г, то есть на 3,1% по итогам года — выше самых оптимистичных прогнозов в начале 2023 г.

Однако уже в I квартале 2024 г. рост экономики резко замедлится с высокой базы 2023 г. из-за монетарного ужесточения (с учетом повышения ставки до 16% в декабре) и сокращения фискального импульса. Дефицит бюджета, по ожиданиям Минфина, не превысит 1% прогнозного ВВП (166 трлн руб.), что подразумевает очень скромное ускорение расходов бюджета в ноябре — декабре, не сопоставимое с динамикой прошлых лет.

Несмотря на скачок расходов в 2024 г. (+21,2% к уровню 2023 г.), Минфин планирует еще больше нарастить доходы бюджета (+22,3% г/г) и сократить дефицит до 0,9% ВВП. Кроме того, в 2024 г. ведомство не предполагает закрытие бюджета за счет средств ФНБ — дефицит будет финансироваться за счет повышенных заимствований на внутреннем рынке, которые увеличатся с 1,8 трлн руб. в 2023 г. до 2,6 трлн руб. в 2024 г.

Предполагаем, что годовой рост ВВП замедлится до 1% в 2024–2025 гг. на фоне охлаждения экономики.

По итогам 2023 г. ожидаем курс на уровне 90,9 руб. за доллар, но в 2024 г. рубль продолжит укрепляться. Главный фактор — падение импорта из-за слабого рубля осенью и замедления внутреннего спроса под влиянием более жесткой денежно-кредитной политики.

Средний курс рубля в 2024 г. составит 86,6 руб. за доллар, что несколько хуже уровня 2023 г., но волатильность значительно снизится. Дополнительную поддержку окажет обязательная продажа валютной выручки: соответствующий указ действует до апреля 2024 г., но мы ожидаем, что ограничения сохранятся с меньшим порогом продаж и не столько укрепят рубль, сколько снизят его волатильность и смягчат динамику предложения валюты на внутреннем рынке.

Банк России, по нашим ожиданиям, сведет свое присутствие на валютном рынке к минимуму. Несмотря на возврат к покупкам валюты в рамках бюджетного правила и «догоняющие» покупки в 2024 г., объем чистых покупок будет отрицательным в силу нескольких факторов: ЦБ скорректирует покупки на объем финансирования бюджетных расходов сверх бюджетного правила за счет ФНБ в 2023 г. (оцениваем в 2,9 трлн руб.) и продолжит продавать валюту в рамках зеркалирования внутренних инвестиций из ФНБ (оцениваем в 0,6–1 трлн руб. по итогам 2024 г.). Ожидаем, что в 2024 г. ЦБ на чистой основе продолжит продажи валюты на внутреннем рынке, но в скромных объемах.

*Источник: БКС Мир инвестиций*

## **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.

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 о применении затратного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки как приоритетного.

#### **Алгоритм расчета рыночной стоимости затратным подходом**

- Подбор новых аналогов с применением поправок на отличия от оцениваемого имущества.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения оборудования.
- Расчет накопленного износа.
- Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что осведомленный покупатель не заплатит за объект цену большую, чем цена воссоздания (замещения) собственности, которая имела бы полезность, аналогичную с рассматриваемой собственностью. При этом предполагается, что затраты производятся одномоментно и без задержки.

В зависимости от объема исходной информации, целей оценки и наличия рыночной информации, выбирается один из методов определения стоимости воспроизводства / замещения:

- цена завода-изготовителя;
- составление ресурсно-технологической модели;
- нормативно-параметрический метод;
- метод статистического анализа (коэффициента удорожания);
- метод среднегруппового коэффициента;
- метод регрессионного анализа;
- метод корреляционного анализа;



- индексный метод.

Согласно ФСО V затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Применение затратного подхода предполагает последовательное осуществление следующих этапов:

- определение стоимости затрат на замещение или воспроизводство без учета износа (как новых);
- определение величины накопленного износа имущества;
- определение стоимости имущества затратным подходом с учетом накопленного износа.

Стоимость воспроизводства/замещения имущества определялась как стоимость приобретения на, соответствующую моменту покупке, дату или как стоимость нового аналогичного (или идентичного) изделия на дату составления отчета об оценке.

(пп. 6 п. 14 Федеральных стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (фсо № 10)" - затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства);

Стоимость замещения определялась как затраты, необходимые для приобретения нового аналогичного (или идентичного) изделия на дату составления отчета об оценке (скриншоты представлены ниже)

Приведение данной стоимости на дату оценки методом индексации не требуется, т.к. дата оценки и дата подбора объектов аналогов являются сопоставимыми датами.

**Источники информации по позициям в рамках затратного подхода представлены ниже:**

Наименование	Цена с НДС	Единица измерения	В наличии
Кресло ЛАС-СП-04 620-750мм на роликах иск. кожа, каркас черный, колесо д/ног, без подлок.	3 741.00 руб.	шт	✓
Кресло ЛАС-СП-04/1 (Астек), обивка - иск. кожа (цвет черный), каркас черный, колесо д/ног, подлокотники	5 062.00 руб.	шт	✓
Кресло ЛАС-СП-05 (Изо GTS), сиденье и спинка - пластик, колесо д/ног, цвет черный	5 520.00 руб.	шт	✓
Кресло M101 на роликах, без подлокотн., винтовое(470-570мм), иск. кожа(черная)	4 043.00 руб.	шт	✓
Кресло M101-ФОСП стационарное, обивка - искусственная кожа (цвет черный), каркас черный	3 348.00 руб.	шт	✓
Кресло ЭКО 620-750 мм, на роликах, без подлокотн., газлифт, полиуретан, колесо д/ног	8 048.00 руб.	шт	✓
Стол для компьютера ЛАС-1200 СК, 1200*570*760мм, металл	7 332.00 руб.	шт	✓
Стол для компьютера ЛАС-ОМ-11	8 864.00 руб.	шт	✓
Стол офисный ЛАС-ОМ-07 металл, одноступенчатый	9 214.00 руб.	шт	✓
Стол офисный ЛАС-ОМ-08 металл, двухступенчатый, 1500*700*760	12 537.00 руб.	шт	✓
Стул Pro 731 QHQR полиуретан, пневмо-лифт 590-830мм, колесо д/ног	14 863.00 руб.	шт	✓
Стул лабораторный с колесом-подставкой для ног	7 800.00 руб.	шт	✓
Стул M-11	1 534.00 руб.	шт	✓
Табурет Pro 710 GBR (70N 10GBJR 00 905) табурет круглый, черный полиуретан, нескл., на колесах	16 700.00 руб.	шт	✓
Табурет Pro 711 QHR полиуретан, пневмо-лифт 580-820мм, колесо д/ног	10 352.00 руб.	шт	✓
Табурет ЛАС-СП-03-К, обивка - искусственная кожа (цвет черный), каркас черный, колесо д/ног	8 400.00 руб.	шт	✓
Табурет ЛАС-СП-03-П, сиденье из полиуретанового мат-ла (цвет черный), каркас черный	4 427.00 руб.	шт	✓
Табурет лабораторный ЛАС-СП-02, обивка искусственная кожа (цвет черный), каркас черный, колесо д/ног	6 150.00 руб.	шт	✓
Табурет лабораторный ЛАС-СП-03-К, мягкий, на роликах, 620-750мм. для высоких столов, колесо для ног	2 773.00 руб.	шт	✓
Табурет HC-140B, обивка - искусственная кожа (цвет черный), каркас - хромированный, колесо д/ног	5 900.00 руб.	шт	✓

Скриншот 1. <http://ormet.ru/catalog?id=321>

## Определение физического износа оцениваемых объектов и объектов аналогов

**Физический износ** — потеря стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания трущихся элементов конструкции и различных повреждений в процессе функционирования.

В зависимости от возможности устранения физического износа в ходе капитального ремонта он подразделяется на устранимый и неустранимый. Кроме того, физический износ подразделяется на естественный (нормальный) физический износ, постепенно накапливаемый с возрастом машины, и аварийный износ, внезапно возникающий при поломках, авариях и внешних повреждениях.



Таблица 7. Шкала для определения физического износа методом экспертизы состояния

Состояние оборудования	Общая характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Физический износ, %
Новое	Новое, установлено и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100- 95	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90-85	10-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80-65	20-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60-40	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	35-20	65-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	15-10	85-90
Негодное к применению	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	5-0	95-100

Функциональный износ, то есть потери стоимости, вызванные появлением новых технологий, эксперт рассчитывает в соответствии с методикой, предложенной В. Рутгайзером («Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера / М.: «Дело», 1998 г.). Ниже приведена таблица 8 со шкалой экспертных оценок для определения функционального износа.

Таблица 8. Шкала экспертных оценок для расчета функционального износа

Оценка состояния	Характеристика состояния	Износ, %
отличное	соответствует лучшим мировым образцам	0
хорошее	вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
удовлетворительное	конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-40
неудовлетворительное	не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти вдвое)	45-70
безнадёжно устарело	безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Экономический износ определяется как разница в ценах продаж двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки внешнего износа. Параметр внешнего (экономического) износа относится в большей степени к имущественным комплексам (предприятиям), объектам недвижимости, крупному промышленному оборудованию. В оценке движимого имущества практически не рассматривается, для объекта оценки не выявлен, поэтому его величина принимается равной нулю.

Расчет общего накопленного (совокупного) износа объекта оценки (экспертизы) производится по формуле.

$$K_{\text{сов}} = 1 - (1 - K_{\text{физ}})(1 - K_{\text{фун}})(1 - K_{\text{эк}})$$

В результате выше представленных подходов были определены расчетные величины различных видов износа объектов оценки. Результаты сведены в таблице:

Таблица 9. Расчетные величины износа

Наименование	Физический износ	Функциональный износ	Экономический износ	Накопленный износ
Табурет ЛАБ-СЛ-03-П (ПЛР), сиденье из полимерного материала (цвет черный); инв. номер: ГУ-000000000001458	35,00%	5,00%	0,00%	38,25%

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом без износа

Наименование	Стоимость замещения/воспроизводства	Скрин. №	Дата определения стоимости воспроиз-ва/замещения	Коеф-т приведения к дате оценки	Стоимость замещения/воспроизводства на дату оценки за единицу
Табурет ЛАБ-СЛ-03-П (ПЛР), сиденье из полимерного материала (цвет черный); инв. номер: ГУ-000000000001458	4 427,00р.	1	01.04.2024	1,00	4 427,00р.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом с учетом износа

Наименование	Кол-во	Стоимость замещения/воспроизводства на дату оценки за ед	Накопленный износ	Стоимость с учетом кол-ва без учета износа	Стоимость с учетом кол-ва, с учетом износа
Табурет ЛАБ-СЛ-03-П (ПЛР), сиденье из полимерного материала (цвет черный); инв. номер: ГУ-000000000001458	1	4 427,00р.	38,25%	4 427,00р.	2 733,67р.

## 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 имеет низкую ликвидность на вторичном рынке, и не представлен в значительном количестве. Количество покупателей и продавцов – минимально или отсутствует вовсе, количество заключаемых сделок неизвестно. Отсутствует информация по условиям и ценам предложений (т.к. выявлено их отсутствие).

Оценщик считает невозможным применение сравнительного 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 в виду 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 сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

## 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	-	3	-
Способность учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	-	5	-
Достоверность и достаточность информации	-	3	-

Способность отразить мотивацию, действительные намерения типичного инвестора/продавца	-	3	-
Итого сумма баллов для данного подхода	-	14	-
Подход применялся	Нет	Да	Нет
Сумма баллов	14		
Вес подхода, %	0	1	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	
Табурет ЛАБ-СЛ-03-П (ПЛР), сиденье из полимерного материала (цвет черный); инв. номер: ГУ-0000000000001458	Не применялся	0,00	2 733,67р.	1,00	Не применялся	0,00	2 733,67р.

Рыночная стоимость движимого имущества (перечисленного в таблице 6), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нагорная, д.3а на 01 апреля 2024 года составила, округленно:

2 734 (Две тысячи семьсот тридцать четыре рубля, 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](http://www.gks.ru) Данные Госкомстата РФ;
14. <http://stats.oecd.org/> статистический портал индексов роста цен производителей оборудования;
15. [www.minprom.gov.ru](http://www.minprom.gov.ru) Официальный сайт Министерства Промышленности и энергетики РФ;
16. [www.economy.gov.ru](http://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

Объект оценки: Табурет ЛАБ-СЛ-03-П (ПЛР), сиденье из полимерного материала (цвет черный); инв. номер: ГУ-0000000000001458



Изображение №1



Изображение №2









Страховщик: ООО «Зетта Страхование»  
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240  
Ленинская ЛБ РФ СИ №1083  
121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корпус 11  
тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО – 0011654600 от 15.05.2023г.  
СТРАХОВАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

0011654600

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

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Кротков Георгий Васильевич	
Адрес регистрации:	111396, г. Москва, Свободный пр-т, д. 37, корпус 2, кв. 48	
Паспортные данные:	серия 45 08, № 872784, кем выдан: Отделением по району Новогиреево ОУФМС России по г.г. Москве в ВАО, когда выдан: 26.07.2007г., код подразделения 770-054 77280887706	
ИНН:		
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
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.		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- 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.		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
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.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	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.)	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b> Не установлена		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b> Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь.		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 00 ч. 00 мин. «11» июня 2023г. до 24 ч. 00 мин. «10» июня 2024 г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Единоновременно: до «11» июня 2023 г. <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос:	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до 4-й взнос: оплатить до
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователь стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертной оценкой об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об осуждении оценщика, произведенной Страхователем, произошедшее в период действия Договора страхования.		
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.		
Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящем Полисе понимаются любые претензии и иски.		

0011654600 Страхователь: Страховщик: 0011654600

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»  
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240  
Ленинская ЛБ РФ СИ №1083  
121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корпус 11, тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО – 0011654601 от 15.05.2023г.  
СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

0011654601

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

<b>1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
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 № 07530349	Номер ОГРН: 1147746600902 ИНН: 7721834020	
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр судебных экспертиз «Релианс»	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчик, заключивший договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
<b>2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
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).		
<b>3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:</b>		
- 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.		
<b>4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>		
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	0,15%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7 500 руб. 00 коп. (Семь тысяч пятьсот рублей 00 коп.)	
<b>5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>		
	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.)	3 375 (три тысячи триста семьдесят пять) рублей
По страхованию финансовых рисков	500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 коп.)	3 375 (три тысячи триста семьдесят пять) рублей
По одному страховому случаю:	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.	
<b>6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):</b> 25 000 руб. 00 коп. (Двадять тысяч рублей 00 коп.)		
<b>7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b> Российская Федерация. Не подлежат возмещению ущерб (исключение из страхового покрытия), возникший вследствие событий, предусмотренных настоящим Договором страхования, в пределах следующих субъектов Российской Федерации: Донецкой и Луганской народных республик, Херсонской и Запорожской областей.		
<b>8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b> с 00 ч. 00 мин. 11.06.2023г. до 24 ч. 00 мин. 10.06.2024г.		
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
<b>ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Единоновременно: до «11» июня 2023 года <input type="checkbox"/> В рассрочку:		
1-й взнос: оплатить до	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до 4-й взнос: оплатить до
<b>9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователь стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		

0011654601 Страхователь: Страховщик: 0011654601