



МитраГрупп

MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 151-86-76

ООО «Митра Групп»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: ПАО Сбербанк г. Москва; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 3010181040000000225; БИК: 044525225

«Утверждаю»
Генеральный директор
ООО «Митра Групп»
Дорогинин В.Е.

М.П.

ОТЧЁТ № 100419-1-2

**об определении рыночной стоимости Основных средств в количестве 44 ед.,
принадлежащих на праве собственности ООО «НПО «ХИСИНТЕЗ»
(ОГРН 5167746201805, ИНН 7724385774)**

Заказчик:	Комитет кредиторов ООО «НПО «Хисинтез», действующий на основании Решения собрания кредиторов ООО «НПО «Хисинтез» от 19 августа 2015 г., в лице представителя Сарасава Сергея Юрьевича
Дата составления отчёта:	10.04.2019 г.
Оценка проведена по состоянию на:	10.04.2019 г.

Москва, 2019 г.

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	7
4.	СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	7
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	8
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
7.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	9
8.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	11
9.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
10.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ	20
	10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	20
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	24
	11.1. Определение понятия рыночной стоимости	24
	11.2. Этапы проведения оценки.....	25
	11.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	25
	11.4. Описание подходов к оценке	26
	11.5. Затратный подход.....	26
	11.6. Сравнительный подход.....	26
	11.7. Доходный подход.....	27
	11.8. Согласование результатов.....	27
12.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	27
	12.1. Определение начальной стоимости Основных средств	29
	12.2. Определение потерь стоимости в результате износа	33
13.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	38
14.	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	40
15.	ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	41

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором об оценке №100419-1 от 10.04.2019 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости Основных средств.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 10.04.2019 г.

Назначение оценки: Для принятия управленческих решений

Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- Федеральным законом РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ),
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и Основных средств (ФСО N 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Основных средств, которая по состоянию на 10.04.2019 г., с учетом НДС, составляет:

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во, ед.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС), руб.
1.	Криотермостат	шт.	1	26 200
2.	Линия производственная	шт.	1	91 172
3.	Мотопомпа для откачивания	шт.	1	2 060
4.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
5.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
6.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
7.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
8.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
9.	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 055
10.	Парогенераторная установка	шт.	1	30 800
11.	Парогенераторная установка	шт.	1	32 944
12.	Реактор смеситель №1	шт.	1	40 680
13.	Реактор смеситель №2	шт.	1	40 680
14.	Реактор смеситель №3	шт.	1	40 680
15.	Смеситель барабанного типа	шт.	1	19 660
16.	Спектрофотомер	шт.	1	12 230
17.	Узел электроснабжения	шт.	1	13 117
18.	Установка	шт.	1	14 300
19.	Шкаф сушильный	шт.	1	21 540
20.	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	шт.	1	9 120
21.	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	шт.	1	49 880
22.	Емкость металлическая №2 75 куб	шт.	1	62 233
23.	Емкость металлическая №3 75 куб	шт.	1	62 233
24.	Емкость металлическая №4 75 куб	шт.	1	62 233
25.	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	шт.	1	49 880
26.	Емкость для промежуточного охлаждения	шт.	1	26 450
27.	Лебедка маневровая	шт.	1	67 330
28.	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости Е1-Е5 (футерованный фторопластом)	шт.	1	26 120
29.	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	шт.	1	37 755
30.	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	шт.	1	91 300
31.	Ж/д сливноналивная эстакада №1	шт.	1	32 992
32.	Ж/д сливноналивная эстакада №2	шт.	1	32 992
33.	Автопогрузчик	шт.	1	30 135
34.	Автопогрузчик Mitsubishi	шт.	1	40 180
35.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700
36.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во, ед.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС), руб.
37.	Трубопровод для подачи и слива неонала в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	шт.	1	20 540
38.	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	шт.	1	13 300
39.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940
40.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940
41.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	20 140
42.	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	шт.	1	17 470
43.	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горяче-формированный) в стационарную емкость 75 куб.	шт.	1	22 880
44.	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одно-ступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)	шт.	1	83 334
ИТОГО				1 338 268 руб.

При возникновении у вас каких-либо вопросов по представленному отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик

Дорогинин В.Е.

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 2

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Основные средства в количестве 44 ед., принадлежащее на праве собственности ООО «НПО «ХИСИНТЕЗ» (ОГРН 5167746201805, ИНН 7724385774)				
Заказчик оценки	Комитет кредиторов ООО «НПО «Хисинтез», действующий на основании Решения собрания кредиторов ООО «НПО «Хисинтез» от 19 августа 2015 г., в лице представителя Сараева Сергея Юрьевича				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости				
Основание проведения оценки	Договор с заказчиком № 100419-1 от 10.04.2019 г.				
Вид определяемой стоимости	Рыночная				
Имеющиеся обременения	Оценщик не располагает достоверными данными об имеющихся обременениях, оценка произведена исходя из предположения, что таковые отсутствуют				
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во, ед.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС), руб.
	1.	Криотермостат	шт.	1	26 200
	2.	Линия производственная	шт.	1	91 172
	3.	Мотопомпа для откачивания	шт.	1	2 060
	4.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
	5.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
	6.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
	7.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
	8.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
	9.	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 055
	10.	Парогенераторная установка	шт.	1	30 800
	11.	Парогенераторная установка	шт.	1	32 944
	12.	Реактор смеситель №1	шт.	1	40 680
	13.	Реактор смеситель №2	шт.	1	40 680
	14.	Реактор смеситель №3	шт.	1	40 680
	15.	Смеситель барабанного типа	шт.	1	19 660
	16.	Спектрофотомер	шт.	1	12 230
	17.	Узел электроснабжения	шт.	1	13 117
	18.	Установка	шт.	1	14 300
	19.	Шкаф сушильный	шт.	1	21 540
	20.	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	шт.	1	9 120
	21.	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	шт.	1	49 880
	22.	Емкость металлическая №2 75 куб	шт.	1	62 233
	23.	Емкость металлическая №3 75 куб	шт.	1	62 233
	24.	Емкость металлическая №4 75 куб	шт.	1	62 233
	25.	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	шт.	1	49 880
	26.	Емкость для промежуточного охлаждения	шт.	1	26 450
	27.	Лебедка маневровая	шт.	1	67 330
	28.	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости E1-E5 (футерованный фторопластом)	шт.	1	26 120
	29.	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	шт.	1	37 755
	30.	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	шт.	1	91 300
	31.	Ж/д сливноналивная эстакада №1	шт.	1	32 992
	32.	Ж/д сливноналивная эстакада №2	шт.	1	32 992
	33.	Автопогрузчик	шт.	1	30 135
	34.	Автопогрузчик Mitsubishi	шт.	1	40 180
	35.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700
	36.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700
	37.	Трубопровод для подачи и слива неона в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	шт.	1	20 540
	38.	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	шт.	1	13 300
	39.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940
40.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940	

	41.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	20 140
	42.	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	шт.	1	17 470
	43.	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горячеформированный) в стационарную емкость 75 куб.	шт.	1	22 880
	44.	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одноступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)	шт.	1	83 334
	ИТОГО				1 338 268 руб.
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	Не применялся				
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	Не применялся				
Итоговая величина рыночной стоимости	№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во, ед.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС), руб.
	1.	Криотермостат	шт.	1	26 200
	2.	Линия производственная	шт.	1	91 172
	3.	Мотопомпа для откачивания	шт.	1	2 060
	4.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
	5.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
	6.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
	7.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
	8.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
	9.	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 055
	10.	Парогенераторная установка	шт.	1	30 800
	11.	Парогенераторная установка	шт.	1	32 944
	12.	Реактор смеситель №1	шт.	1	40 680
	13.	Реактор смеситель №2	шт.	1	40 680
	14.	Реактор смеситель №3	шт.	1	40 680
	15.	Смеситель барабанного типа	шт.	1	19 660
	16.	Спектрофотомер	шт.	1	12 230
	17.	Узел электроснабжения	шт.	1	13 117
	18.	Установка	шт.	1	14 300
	19.	Шкаф сушильный	шт.	1	21 540
	20.	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	шт.	1	9 120
	21.	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	шт.	1	49 880
	22.	Емкость металлическая №2 75 куб	шт.	1	62 233
	23.	Емкость металлическая №3 75 куб	шт.	1	62 233
	24.	Емкость металлическая №4 75 куб	шт.	1	62 233
	25.	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	шт.	1	49 880
	26.	Емкость для промежуточного охлаждения	шт.	1	26 450
	27.	Лебедка маневровая	шт.	1	67 330
	28.	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости Е1-Е5 (футерованный фторопластом)	шт.	1	26 120
	29.	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	шт.	1	37 755
	30.	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	шт.	1	91 300
	31.	Ж/д сливоналивная эстакада №1	шт.	1	32 992
	32.	Ж/д сливоналивная эстакада №2	шт.	1	32 992
	33.	Автопогрузчик	шт.	1	30 135
	34.	Автопогрузчик Mitsubishi	шт.	1	40 180
	35.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700
	36.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700
	37.	Трубопровод для подачи и слива неонала в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	шт.	1	20 540
38.	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	шт.	1	13 300	

39.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940
40.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940
41.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	20 140
42.	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	шт.	1	17 470
43.	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горячеформированный) в стационарную емкость 75 куб.	шт.	1	22 880
44.	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одноступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)	шт.	1	83 334
ИТОГО				1 338 268 руб.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 3

Объект оценки	Основные средства в количестве 44 ед., принадлежащее на праве собственности ООО «НПО «ХИСИНТЕЗ» (ОГРН 5167746201805, ИНН 7724385774)
Состав оцениваемой группы машин и Основных средств с указанием сведений по каждой машине и единице Основных средств, достаточных для их идентификации	Состав оцениваемой группы Основных средств с указанием сведений по каждой единице Основных средств, достаточных для их идентификации подробно описаны в разделе 9 отчета об оценке
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и Основных средств (при наличии таких активов).	Отсутствует
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрированы
Заказчик оценки	Комитет кредиторов ООО «НПО «Хисинтез», действующий на основании Решения собрания кредиторов ООО «НПО «Хисинтез» от 19 августа 2015 г., в лице представителя Сараева Сергея Юрьевича
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	10.04.2019 г.
Дата осмотра объекта	Осмотр не производился
Срок проведения оценки	3 рабочих дня
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут применяться лишь для целей и задач, указанных в отчете. Более подробно пункт 5 настоящего отчета.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4

Наименование	Комитет кредиторов ООО «НПО «Хисинтез», действующий на основании Решения собрания кредиторов ООО «НПО «Хисинтез» от 19 августа 2015 г., в лице представителя Сараева Сергея Юрьевича
--------------	--

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5

Оценщик	
Ф.И.О.	Дорогинин Владимир Евгеньевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», свидетельство №995 от 12 июля 2018 года

Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 642405182914, регистрационный номер 2018 в Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 31 октября 2017 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности оценщика №015-073-002644/18 от 28.06.2018 г. в ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма 1 000 000 руб. Срок действия страховки с 28 июня 2018 г. по 27 июня 2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 01.04.2013 г.
Место нахождения Оценщика	15280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Номер контактного телефона	8 (495) 532-32-82
Почтовый адрес	15280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Адрес электронной почты Оценщика	info@mitragrup.ru
Степень участия в оценке	- сбор и анализ информации об объекте оценки; - сбор и анализ информации о рынке объекта оценки; - расчет рыночной стоимости объекта оценки; - составление отчета об оценке.
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746547673
Дата присвоения ОГРН	16.05.2014 г.
Адрес местонахождения	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Сведения о страховании гражданской ответственности организации	Полис страхования ответственности юридического лица №015-073-001387/18 от 28.06.2018 г. в ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма 100 000 000 руб. Срок действия договора с 28.06.2018 г. по 27.06.2019 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Иные организации и специалисты не привлекались	
Сведения о независимости юридического лица	
Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Митра Групп» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.	
Сведения о независимости оценщика	
Настоящим оценщик, выполнивший настоящую работу, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.	

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчет (далее – «Отчет»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки основных средств.

2. В процессе подготовки отчета оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение заказчиком, поскольку в обязанности оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Согласно профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Заказчик должен принять условие, защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения данной работы.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

9. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

11. Доступ для проведения осмотра объектов оценки - не предоставлено. Информация об уточняющих характеристиках данных объектов (техническое состояние и т.д.) взята со слов Заказчика.

12. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

13. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

1) Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2) ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 года №297;

3) ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №298;

4) ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299;

5) ФСО №10 «Оценка стоимости машин и Основных средств», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 01 июня 2015 года №328;

6) Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Свободный оценочный департамент» (СРО «СВОД»):

-Стандарт 1 (Общие положения);

-Стандарт 2 (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки);

-Стандарт 3 (Цель оценки и виды стоимости);

-Стандарт 4 (Требования к отчету об оценке);

-Стандарт 7 (Оценка недвижимости).

Использование стандартов НП СРО «СВОД» связано с членством оценщика в этой саморегулируемой организации.

7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

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.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов и расходов) к текущей стоимости на дату определения стоимости.

Коэффициент капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового денежного потока, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

Наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование Основных средств, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого Основных средств будет максимальной.

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.

Вмятина - повреждения различной формы и размеров, характеризующиеся вдавленностью поверхности.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости. «...На дату определения стоимости объекта оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату определения стоимости объекта, а не на прошлую или будущую дату.

Деформация - изменение формы и размеров тела (детали, конструкции) в результате внешних воздействий без изменения его массы.

Затраты - денежная сумма, требуемая для создания или производства товара или услуги.

Затраты воспроизводства - затраты на создание идентичного нового объекта.

Затраты замещения - затраты на создание аналогичного нового объекта.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Качественный признак - это признак, характеризующий некоторое свойство и состояние, а также наличие или отсутствие данного свойства у данного объекта.

Количественный признак - это признак, отдельное значение которого, полученное в результате измерения, наблюдения или расчета, выражается определенным числом.

Комплектация - оснащение АМТС устройствами, Основными средствам.

Комплекующие - агрегаты, узлы, детали, входящие в конструкцию АМТС.

Коррозия - процесс разрушения твердых тел, вызванный действием химических факторов, реакций, протекающих на поверхности тела, материала при его взаимодействии с внешней средой.

Легковой автомобиль - транспортное средство, предназначенное для перевозки пассажиров и имеющих не более 8 мест для сидения, не считая место водителя.

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основные средства - совокупность механизмов, устройств, приборов, необходимых для работы АМТС.

Отчет об оценке - результаты оценки стоимости, оформленные в письменной форме в соответствии с требованиями статьи 11 Закона "Об оценочной деятельности".

Повреждение - причинение вреда, поломка.

Полуприцеп - несамоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи седла.

- транспортное средство, не оборудованное двигателем и предназначенное для движения в составе с механическим транспортным средством. Термин распространяется также на полуприцепы и прицепы-ропуски (ПДД - 2006 г.);
- несамоходное транспортное средство, прицепляемое к тягачу при помощи дышла; обычно имеет поворотное устройство.

Ремонт - исправление повреждений, неисправностей.

Рыночная стоимость – (п.3 ФСО №2) это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Срок экспозиции объекта оценки (маркетинговое время) - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделок с ним.

Транспортное средство - (40-ФЗ от 25.04.2002) устройство, предназначенное для перевозки по дорогам людей, грузов или Основных средств, установленного на нем. В состав транспортных средств входят механические транспортные средства, прицепы, мопеды, велосипеды с подвесным двигателем, другие транспортные средства с аналогичными характеристиками.

8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Процесс определения рыночной стоимости Основных средств включал в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение договора на проведение оценки;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта;
3. Расчёт рыночной стоимости Основных средств в соответствии со стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
4. Определение итоговой величины рыночной стоимости Основных средств;
5. Составление отчета об оценке и передача заказчику.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

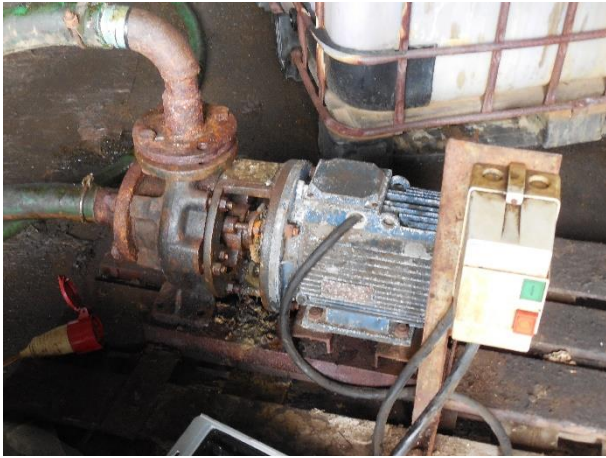
Таблица 6

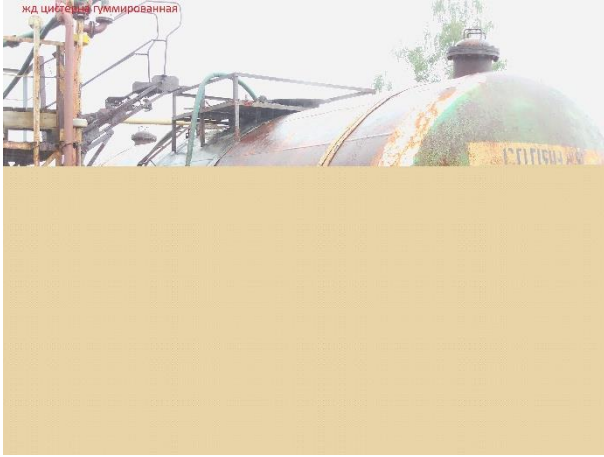
Группа ОС	Год выпуска	Наименование	Состояние
Машины и оборудование	2007	Криотермостат	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Линия производственная	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Мотопомпа для откачивания	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Парогенераторная установка	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Парогенераторная установка	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Реактор смеситель №1	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Реактор смеситель №2	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Реактор смеситель №3	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Смеситель барабанного типа	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Спектрофотомер	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Узел электроснабжения	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Установка	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Шкаф сушильный	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость металлическая №2 75 куб	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость металлическая №3 75 куб	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость металлическая №4 75 куб	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость для промежуточного охлаждения	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Лебедка маневровая	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости Е1-Е5 (футерованный фторопластом)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Ж/д сливоналивная эстакада №1	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Ж/д сливоналивная эстакада №2	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Автопогрузчик	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Автопогрузчик Mitsubishi	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Трубопровод для подачи и слива неонла в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии от- вода.	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения

Группа ОС	Год выпуска	Наименование	Состояние
Машины и оборудование	2007	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горячеформированный) в стационарную емкость 75 куб.	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения
Машины и оборудование	2007	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одноступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)	Бывшее в эксплуатации имущество, имеются повреждения











пластиковая емкость 9м3



заземление



система вентиляции



пост газовый





10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ

10.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта оценки¹

Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка

¹ http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b

и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых). В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился

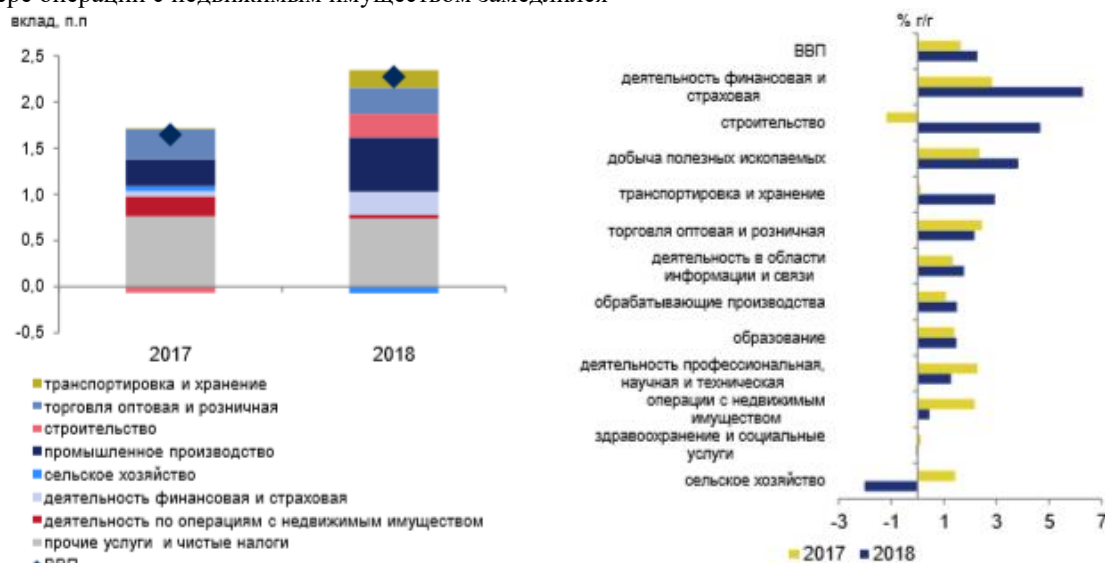


Рис 8-1

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все крупные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	2,3	2,5*	2,2*	2,0*	3,4*	2,2*	2,5*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,6	4,1	-0,1	-6,1	12,1	-5,1	1,8	2,4	3,1
Строительство	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
Розничная торговля	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
Промышленное производство	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	4,1	7,2	6,3	7,8	7,4	4,9	2,2	1,5	2,1
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	2,6	0,9	0,0	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,5
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Рис 8-2 Показатели производственной активности

Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС.

Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров. Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре.

Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре. Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%).

Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «En+» и «Евросибэнерго». С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Краткие итоги социально-экономического развития в 2019 году и прогноз на 2020 и 2021 г.¹

Российская экономика находится в самой длительной за последние 20 лет рецессии, снижение валового внутреннего продукта (ВВП) наблюдается на протяжении 6-ти кварталов. Характер кризиса определяется действием как внешних факторов, так и комплексом накопленных внутренних проблем структурного характера. Основными внешними факторами, влияющими на экономическую активность в Российской Федерации, являются:

Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2019 год и плановый период 2020 и 2021 годов разработан в двух вариантах с учетом сценарных условий, основных параметров прогноза развития российской экономики в среднесрочной перспективе, разработанных Министерством экономического развития Российской Федерации, а также на основе анализа сложившихся тенденций социально-экономического развития Российской Федерации и города Москвы.

Макроэкономическая среда и основные текущие тенденции социально-экономического развития России

С начала 2018 года продолжился рост экономической активности в российской экономике. Темп прироста ВВП в 1-м полугодии составил 1,7%², в июле рост ВВП ускорился, по данным Минэкономразвития России, до 1,8%.

¹ <https://www.mos.ru/depr/documents/view/159205220/>

² Оценка Росстат.

Улучшение условий внешней торговли оказало положительное влияние на динамику экономики: более значительное (чем прогнозировалось) и более устойчивое повышение цен на нефть, благоприятная конъюнктура на рынке металлов, зерна и других основных экспортных рынках. Помимо роста цен сохранению высоких темпов роста экспорта способствовало расширение внешнего спроса, что привело к увеличению физических объемов поставок российского экспорта не только в части энергетических и сырьевых товаров, но и продукции более высоких переделов.

В то же время усиление санкционного давления на Российскую Федерацию привело к двум волнам ослабления рубля (в апреле и августе–сентябре), усилению оттока капитала и росту доходности государственных ценных бумаг, росту инфляционных ожиданий и смене оценок в сторону более быстрого ускорения темпов инфляции до конца года.

Положительная динамика внутреннего спроса в течение 2018 года также является благоприятным фактором для экономического роста. Повышение инвестиционной активности нашло отражение в росте внутреннего производства инвестиционной продукции, а также инвестиционного импорта машин и оборудования. Рост потребительского спроса был поддержан высокими темпами роста заработной платы, а также интенсивным расширением потребительского кредитования, особенно в первой половине 2018 года.

В результате действия указанных факторов темпы роста российской экономики в 2018 году оцениваются Минэкономразвития России на уровне 1,8% (темп роста ВВП в сопоставимых ценах к предыдущему году).

Основные тенденции социально-экономического развития города Москвы в 2017 – 1-й половине 2018 года характеризуются устойчивым снижением инфляции, ростом инвестиций в основной капитал, повышением деловой активности и увеличением производства и объемов экспорта основных отраслей реального сектора, расширением потребительского спроса (объемов розничной торговли, общественного питания и платных услуг), положительным финансовым результатом деятельности предприятий и организаций, ростом реальной заработной платы.

Этому способствовала последовательная реализация общесистемных мер экономической политики города Москвы, основными элементами которой являются:

- активная инвестиционная политика, направленная на улучшение инвестиционного климата и привлечение инвестиций в реальный сектор экономики;
- стабильная бюджетная политика: бюджетные инвестиции в развитие инфраструктуры (прежде всего социальной и транспортной); поддержание высокого социального стандарта; увеличение конкурентности и прозрачности осуществления закупок для нужд города Москвы;
- стимулирующая налоговая политика, обеспечивающая равные условия ведения бизнеса и стимулы к эффективному использованию ресурсов;
- взвешенная тарифная политика, направленная на сдерживание роста тарифов.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

11.1. Определение понятия рыночной стоимости

При определении рыночной стоимости объектов 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, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

11.2. Этапы проведения оценки

Процесс оценки – это документально и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого Основных средств. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объекта, резюмируемого в итоговом суждении.

Проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На этом этапе осуществляется:
 - осмотр объекта оценки: на данном этапе оценщик осматривает и фотографирует объект оценки.
 - сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные, административные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.
 - сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемым объектам, так и к сопоставимыми с ними другими объектами, недавно проданными или сданными в аренду. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных изданиях, публикациях.
3. Применение подходов к оценке объекта оценки, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объектов рассматриваются три классических подхода: затратный, сравнительный и доходный. В случае использования не всех подходов приводятся обоснованные доводы об отказе от расчета тем или иным подходом. Использование разных подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. На этом этапе после анализа результатов, полученных разными подходами, оценщик взвешивает достоинства и недостатки каждого и устанавливает окончательную стоимость объекта на основании результатов всех подходов и выбранных для каждого из них весовых коэффициентов.
5. Подготовка отчета об оценке. На данном этапе аналитически согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и обобщенно излагаются в виде письменного отчета.

11.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) Основных средств – это вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости данного Основных средств.

НЭИ является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика, который в ходе работы изучил характеристики объекта, его местоположение, состояние и динамику рынка на дату оценки.

Вместе с тем существует рекомендованный подход к поиску НЭИ. Он сводится к рассмотрению спектра вариантов и их последовательному отбору по следующим критериям, приведенным ниже.

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Как правило, наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования Основных средств является тот, для которого они были спроектированы и построены. Оцениваемые объекты имеют конкретное функциональное назначение, и физически изменить область их применения не представляется возможным.

Учитывая вышеизложенное, наилучшим и наиболее эффективным использованием Основных средств является их текущее использование.

11.4. Описание подходов к оценке

В соответствии с п. 11 ФСО-1 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

11.5. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке Основных средств с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения без учета износа) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CU_{В/з} - I_{нак.} + C_{зу}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$CU_{В/з}$ – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

$C_{зу}$ стоимость земельного участка;

$I_{нак.}$ – накопленный (суммарный) износ улучшений;

Затратный подход к оценке применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов, в связи с чем последние не представлены на рынке купли-продажи.

В настоящем Отчете оценщики определили стоимость замещения без учета износа оцениваемых объектов методом сравнения аналогов.

Имеющаяся у Оценщиков информация позволяет применить затратный подход для определения рыночной стоимости Основных средств.

11.6. Сравнительный подход

Согласно пп. 12-14 ФСО № 1 «Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.»

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

методом сравнения продаж;

методом валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 3-6 месяцев. основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости Основных средств аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Вторичный рынок оцениваемого Основных средств недостаточно развит, поэтому оценщиками было найдено недостаточное количество аналогов и не по всем наименованиям оцениваемого Основных средств. Элементы сравнительного подхода использовались в затратном подходе при расчете стоимости замещения.

11.7. Доходный подход

Согласно пп. 15-17 ФСО № 1 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.»

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является коэффициент капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов способных генерировать доход, путем суммирования текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преОсновных средств от операций с объектом оценки представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении всего периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

Проанализировав вышеописанное, Оценщик выявил невозможность применения доходного подхода, поскольку на момент выполнения работ по оценке информация для применения доходного подхода была недоступна. На основании вышесказанного, а также учитывая текущую экономическую и политическую ситуацию, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, в соответствии со ст. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объектов оценки не будет использован доходный подход.

11.8. Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке ущерба, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

1. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения / воспроизводства без учета износа).
2. Определение величины накопленного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
4. Определение сопутствующих затрат.

5. Расчет рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость рассчитывалась по формуле:

$РС = Св/з * (1 - И)$, где:

РС – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

Св/з – восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства/замещения) объекта оценки без учета износа;

И – накопленный износ;

При определении восстановительной стоимости в затратном подходе определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Под стоимостью воспроизводства без учета износа оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизведения в современных условиях и в текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Под стоимостью замещения без учета износа оцениваемого объекта понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Последовательность расчетов рыночной стоимости Основных средств на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение начальной стоимости Основных средств.
2. Определение потерь стоимости в результате износа.
3. Вычитание из стоимости Основных средств всех видов износа, обесценивания и устаревания.

12.1. Определение начальной стоимости Основных средств

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Ед. сравнения	Кол-во	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Средняя стоимость за ед. измерения, с учетом НДС, руб.	Всего, руб.	Источник 1	Источник 2	Источник 3
				Цена аналога №1 за ед. изм, руб.	Цена аналога №2 за ед. изм, руб.	Цена аналога №3 за ед. изм, руб.					
1	Криотермостат	шт.	1	101 759	122 512	103 229	109 167	109 167	http://kirovskayaobl.propartner.ru/offers/kriostat	https://kirov.tiu.ru/Kriotermostaty.html	https://kirov.tiu.ru/Kriotermostaty.html
2	Линия производственная	шт.	1	354 104	426 324	359 221	379 883	379 883	https://kirovskayaobl.flagma.ru/pr-oizvodstvennaya-liniya-so1387156-1.html	https://kirovskayaobl.flagma.ru/pr-oizvodstvennye-bgg1079055/fltr-city-728	https://ru.all.biz/liiii-proizvodstvennye-bgg1079055/fltr-city-728
3	Мотопомпа для откачивания	шт.	1	8 001	9 633	8 116	8 583	8 583	https://kirov.tiu.ru/Motopompa-dlya-perekachki.html	https://kirov.tiu.ru/Motopompa-dlya-perekachki.html	https://kirov.tiu.ru/Motopompa-dlya-perekachki.html
4	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	11 617	13 986	11 785	12 463	12 463	http://kirov.teplokompлект.ru/catalogue/cat/cirkulyacionnye-nasosy-wilo/	http://kirov.teplokompлект.ru/catalogue/cat/cirkulyacionnye-nasosy-wilo/	https://kirov.blizko.ru/predl/construction/plumbing/nasosy/f:33519_wilo
5	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	11 617	13 986	11 785	12 463	12 463	http://kirov.teplokompлект.ru/catalogue/cat/cirkulyacionnye-nasosy-wilo/	http://kirov.teplokompлект.ru/catalogue/cat/cirkulyacionnye-nasosy-wilo/	https://kirov.blizko.ru/predl/construction/plumbing/nasosy/f:33519_wilo
6	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	11 617	13 986	11 785	12 463	12 463	http://kirov.teplokompлект.ru/catalogue/cat/cirkulyacionnye-nasosy-wilo/	http://kirov.teplokompлект.ru/catalogue/cat/cirkulyacionnye-nasosy-wilo/	https://kirov.blizko.ru/predl/construction/plumbing/nasosy/f:33519_wilo
7	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	12 429	14 963	12 608	13 333	13 333	https://www.santehkirov.ru/%D0%B0%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%8B	https://kirov.pulscen.ru/price/0504-nasosy	https://kirov.pulscen.ru/price/0504-nasosy
8	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	12 429	14 963	12 608	13 333	13 333	https://www.santehkirov.ru/%D0%B0%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%8B	https://kirov.pulscen.ru/price/0504-nasosy	https://kirov.pulscen.ru/price/0504-nasosy
9	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	11 865	14 285	12 037	12 729	12 729	https://kirov.blizko.ru/predl/construction/plumbing/nasosy/tsentrobezhnye	https://kirov.pulscen.ru/price/050428-nasosy-centrobezhnye	https://kirov.blizko.ru/predl/construction/plumbing/nasosy/tsentrobezhnye
10	Парогенераторная установка	шт.	1	119 625	144 022	121 353	128 333	128 333	https://kirov.tiu.ru/Ustanovki-parogeneratornye.html	http://kirov-cfo.pbuy.ru/parogeneratornaya-ustanovka-kep-400-48223	http://kirov.regorg.ru/goods/parogeneratorny-promyshlennye/
11	Парогенераторная установка	шт.	1	127 952	154 048	129 801	137 267	137 267	https://kirov.tiu.ru/Ustanovki-parogeneratornye.html	http://kirov-cfo.pbuy.ru/parogeneratornaya-ustanovka-kep-400-48223	http://kirov.regorg.ru/goods/parogeneratorny-promyshlennye/
12	Реактор смеситель №1	шт.	1	157 998	190 221	160 281	169 500	169 500	https://kirov.tiu.ru/Reaktor-smesitel-dlya-kompaundov.html	https://russian.alibaba.com/g/mixer-reactor.html	https://russian.alibaba.com/g/mixer-reactor.html
13	Реактор смеситель №2	шт.	1	157 998	190 221	160 281	169 500	169 500	https://kirov.tiu.ru/Reaktor-smesitel-dlya-kompaundov.html	https://russian.alibaba.com/g/mixer-reactor.html	https://russian.alibaba.com/g/mixer-reactor.html
14	Реактор смеситель №3	шт.	1	157 998	190 221	160 281	169 500	169 500	https://kirov.tiu.ru/Reaktor-smesitel-dlya-kompaundov.html	https://russian.alibaba.com/g/mixer-reactor.html	https://russian.alibaba.com/g/mixer-reactor.html
15	Смеситель барабанного типа	шт.	1	76 358	91 931	77 461	81 917	81 917	https://kirov.tiu.ru/Barabannyj-smesitel.html	https://kirov.tiu.ru/Barabannyj-smesitel.html	https://kirov.tiu.ru/Barabannyj-smesitel.html
16	Спектрофотомер	шт.	1	47 500	57 188	48 187	50 958	50 958	http://kirov.labmedpost.ru/spektrofotometry.html	http://kirov.labmedpost.ru/spektrofotometry.html	https://kirov.tiu.ru/Spektrofotometr.html
17	Узел электроснабжения	шт.	1	50 945	61 336	51 682	54 654	54 654	https://kirov.tiu.ru/Teplovoje-uzel.html	https://kirovskayaobl.harat.ru/catalog/oborudovanie-dlya-elektrosnabzheniya	https://kirovskayaobl.harat.ru/catalog/oborudovanie-dlya-elektrosnabzheniya

№ п/п	Наименование	Ед. сравнения	Кол-во	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Средняя стоимость за ед. измерения, с учетом НДС, руб.	Всего,	Источник 1	Источник 2	Источник 3
				Цена аналога №1 за ед. изм, руб.	Цена аналога №2 за ед. изм, руб.	Цена аналога №3 за ед. изм, руб.		руб.			
18	Установка	шт.	1	55 540	66 867	56 343	59 583	59 583	https://kirov.tiu.ru/Malogabaritnyeburovye-ustanovki.html	https://kirov.tiu.ru/Malogabaritnyeburovye-ustanovki.html	https://kirov.tiu.ru/Malogabaritnyeburovye-ustanovki.html
19	Шкаф сушильный	шт.	1	83 660	100 722	84 868	89 750	89 750	https://kirov.tiu.ru/Laboratornyesushilnye-shkafy.html	https://kirov.tiu.ru/Laboratornyesushilnye-shkafy.html	https://kirov.tiu.ru/Laboratornyesushilnye-shkafy.html
20	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	шт.	1	35 421	42 646	35 933	38 000	38 000	https://kirov.tiu.ru/Obvyazkakotlov.html	https://kirov.tiu.ru/Obvyazkakotlov.html	https://kirov.tiu.ru/Obvyazkakotlov.html
21	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	шт.	1	193 730	233 241	196 529	207 833	207 833	http://park-e.ru/prod/stalnye-emkosti	http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/	http://www.stroyportal.ru/catalog/section-rezervuary-5172/metallicheskie-emkosti-rgs50-obemom-50m3-683498404/
22	Емкость металлическая №2 75 куб	шт.	1	241 708	291 004	245 201	259 304	259 304	http://park-e.ru/prod/stalnye-emkosti	http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/	https://www.pzem.ru/catalog/emkosti-i-rezervuary/emkosti/75-0/
23	Емкость металлическая №3 75 куб	шт.	1	241 708	291 004	245 201	259 304	259 304	http://park-e.ru/prod/stalnye-emkosti	http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/	https://www.pzem.ru/catalog/emkosti-i-rezervuary/emkosti/75-0/
24	Емкость металлическая №4 75 куб	шт.	1	241 708	291 004	245 201	259 304	259 304	http://park-e.ru/prod/stalnye-emkosti	http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/	https://www.pzem.ru/catalog/emkosti-i-rezervuary/emkosti/75-0/
25	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	шт.	1	193 730	233 241	196 529	207 833	207 833	http://park-e.ru/prod/stalnye-emkosti	http://www.rezervuar-tver.ru/catalog/emkosti-novye-stalnye/	http://www.stroyportal.ru/catalog/section-rezervuary-5172/metallicheskie-emkosti-rgs50-obemom-50m3-683498404/
26	Емкость для промежуточного охлаждения	шт.	1	102 730	123 681	104 214	110 208	110 208	https://kirov.satom.ru/t/emkosti-promyshlennye-10026/	https://kirov.satom.ru/t/emkosti-promyshlennye-10026/	https://kirov.satom.ru/t/emkosti-promyshlennye-10026/
27	Лебедка маневровая	шт.	1	261 504	314 838	265 283	280 542	280 542	https://market.yandex.ru/search?text=%D0%BB%D0%B5%D0%B1%D0%B5%D0%B4%D0%BA%D0%B0%20%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D0%B2%20%D0%BA%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8&rs=eJwzSvKS4xlzCMtyes3zLSxySSz0LiwLMnR1NksKIBBXYNBgAMkXZJf4JWUYF0bluS7FRiFVrkYeSeVS8jC5d0qcqqyiosLryM_CyDI50rk4ucofIRDAB25Rth&clid=545&local-offers-first=0	https://market.yandex.ru/search?text=%D0%BB%D0%B5%D0%B1%D0%B5%D0%B4%D0%BA%D0%B0%20%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D0%B2%20%D0%BA%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8&rs=eJwzSvKS4xlzCMtyes3zLSxySSz0LiwLMnR1NksKIBBXYNBgAMkXZJf4JWUYF0bluS7FRiFVrkYeSeVS8jC5d0qcqqyiosLryM_CyDI50rk4ucofIRDAB25Rth&clid=545&local-offers-first=0	https://market.yandex.ru/search?text=%D0%BB%D0%B5%D0%B1%D0%B5%D0%B4%D0%BA%D0%B0%20%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D0%B2%20%D0%BA%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8&rs=eJwzSvKS4xlzCMtyes3zLSxySSz0LiwLMnR1NksKIBBXYNBgAMkXZJf4JWUYF0bluS7FRiFVrkYeSeVS8jC5d0qcqqyiosLryM_CyDI50rk4ucofIRDAB25Rth&clid=545&local-offers-first=0
28	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости Е1-Е5 (футерованный фторопластом)	шт.	1	101 448	122 138	102 914	108 833	108 833	https://albrus.ru/catalog/galvanicheskoe_dlya_galvanoproizvodstva/futero_vka_emkostey_vann_floroplastom/	https://albrus.ru/catalog/galvanicheskoe_dlya_galvanoproizvodstva/futero_vka_emkostey_vann_floroplastom/	http://plastmass-group.ru/articles/futero_vka_emkostey

№ п/п	Наименование	Ед. сравнения	Кол-во	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Средняя стоимость за ед. измерения, с учетом НДС, руб.	Всего,	Источник 1	Источник 2	Источник 3
				Цена аналога №1 за ед. изм, руб.	Цена аналога №2 за ед. изм, руб.	Цена аналога №3 за ед. изм, руб.		руб.			
29	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	шт.	1	146 637	176 544	148 756	157 313	157 313	https://kirov.tiu.ru/Truboprovod-para.html	http://azs59.ru/catalog.html?par2=64	https://www.pnsk-online.ru/equipment/process_equipment/tekhnologicheskij-otsek-linii-recirkuliacii/
30	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	шт.	1	354 602	426 923	359 726	380 417	380 417	https://chimstroy.ru/linii-rozлива/	https://chimstroy.ru/linii-rozлива/	https://chimstroy.ru/linii-rozлива/
31	Ж/д сливоналивная эстакада №1	шт.	1	128 138	154 272	129 990	137 467	137 467	https://k-stroy.tiu.ru/p12521115-estakada-slivonalivnaya.html	https://gazovik-pgo.ru/cat/oborud/sliv_naliv/estakada.html	tatazs-komplekt.ru/catalog/ustrojstva-sлива-naliva/estakada-e-1.html
32	Ж/д сливоналивная эстакада №2	шт.	1	128 138	154 272	129 990	137 467	137 467	https://k-stroy.tiu.ru/p12521115-estakada-slivonalivnaya.html	https://gazovik-pgo.ru/cat/oborud/sliv_naliv/estakada.html	tatazs-komplekt.ru/catalog/ustrojstva-sлива-naliva/estakada-e-1.html
33	Автопогрузчик	шт.	1	117 042	140 913	118 733	125 563	125 563	https://spec.drom.ru/loader/+Komatsu/	https://spec.drom.ru/loader/+Komatsu/	https://spec.drom.ru/loader/+Komatsu/
34	Автопогрузчик Mitsubishi	шт.	1	156 056	187 883	158 311	167 417	167 417	https://spec.drom.ru/loader/+Mitsubishi/?spectechType%5B%5D=%C2%E8%EB%EE%F7%ED%FB%E9+%EF%EE%E3%F0%F3%E7%F7%E8%EA	https://spec.drom.ru/loader/+Mitsubishi/?spectechType%5B%5D=%C2%E8%EB%EE%F7%ED%FB%E9+%EF%EE%E3%F0%F3%E7%F7%E8%EA	https://spec.drom.ru/loader/+Mitsubishi/?spectechType%5B%5D=%C2%E8%EB%EE%F7%ED%FB%E9+%EF%EE%E3%F0%F3%E7%F7%E8%EA
35	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	26 022	31 329	26 398	27 917	27 917	https://chelyabinsk.flagma.ru/emkost-pod-sernyu-solyanuyu-kislotu-10m3-novaya-o3896351.html	https://tyumen.flagma.ru/emkost-bu-o3820972.html	http://yzga.ru/products/emkostnoe-oborudovanie/emkosti-dlya-neftehimii/bak-kislotnogo-rastvora-9m-kub.html
36	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	26 022	31 329	26 398	27 917	27 917	https://chelyabinsk.flagma.ru/emkost-pod-sernyu-solyanuyu-kislotu-10m3-novaya-o3896351.html	https://tyumen.flagma.ru/emkost-bu-o3820972.html	http://yzga.ru/products/emkostnoe-oborudovanie/emkosti-dlya-neftehimii/bak-kislotnogo-rastvora-9m-kub.html
37	Трубопровод для подачи и слива неонала в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	шт.	1	79 776	96 046	80 928	85 583	85 583	http://vdanspb.ru/market/oborudovanie_slivonaliva_nefteproduktov_v_zheleznodorozhnye_cisterny/	http://vdanspb.ru/market/oborudovanie_slivonaliva_nefteproduktov_v_zheleznodorozhnye_cisterny/	http://vdanspb.ru/market/oborudovanie_slivonaliva_nefteproduktov_v_zheleznodorozhnye_cisterny/
38	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	шт.	1	51 656	62 191	52 403	55 417	55 417	http://moskva.satom.ru/k/komplekty-zazemleniy/	http://www.groundz.ru/katalog/katalog/zazemlenie/gotovyie-komplekty	http://www.groundz.ru/katalog/katalog/zazemlenie/gotovyie-komplekty
39	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	120 168	144 677	121 905	128 917	128 917	https://kirov.tiu.ru/Zhd-tsisterny.html	https://flagma.ru/zheleznodorozhnyia-cisterna-so1194814-1.html	https://flagma.ru/zheleznodorozhnyia-cisterna-so1194814-1.html
40	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	120 168	144 677	121 905	128 917	128 917	https://kirov.tiu.ru/Zhd-tsisterny.html	https://flagma.ru/zheleznodorozhnyia-cisterna-so1194814-1.html	https://flagma.ru/zheleznodorozhnyia-cisterna-so1194814-1.html

№ п/п	Наименование	Ед. сравнения	Кол-во	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Средняя стоимость за ед. измерения, с учетом НДС, руб.	Всего,	Источник 1	Источник 2	Источник 3
				Цена аналога №1 за ед. изм, руб.	Цена аналога №2 за ед. изм, руб.	Цена аналога №3 за ед. изм, руб.		руб.			
41	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	78 222	94 175	79 352	83 917	83 917	https://kirov.tiu.ru/Zhd-tsisterny.html	https://flagma.ru/zheleznodorozhnaya-cisterna-so1194814-1.html	https://flagma.ru/zheleznodorozhnaya-cisterna-so1194814-1.html
42	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	шт.	1	67 852	81 690	68 833	72 792	72 792	https://www.rusklimat.ru/ventilyatsiya/bytovaya-pritochnaya/kompaktnye-pritochnovytyazhnye-ustanovki/	https://www.rusklimat.ru/ventilyatsiya/bytovaya-pritochnaya/kompaktnye-pritochnovytyazhnye-ustanovki/	https://www.rusklimat.ru/ventilyatsiya/bytovaya-pritochnaya/kompaktnye-pritochnovytyazhnye-ustanovki/
43	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горячеформированный) в стационарную емкость 75 куб.	шт.	1	88 864	106 988	90 148	95 333	95 333	http://energoarsenal.ru/product-category/ustanovki-nizhnego-sliva-iz-zh-d-tsistern/	http://energoarsenal.ru/product-category/ustanovki-nizhnego-sliva-iz-zh-d-tsistern/	http://energoarsenal.ru/product-category/ustanovki-nizhnego-sliva-iz-zh-d-tsistern/
44	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одноступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств (футерованная)	шт.	1	323 662	389 673	328 339	347 225	347 225	http://www.altgroup.ru/promyshlennaja-vodopodgotovka/produktovonanosnyh-stancij-i-shkafov/	http://www.altgroup.ru/promyshlennaja-vodopodgotovka/produktovonanosnyh-stancij-i-shkafov/	http://www.altgroup.ru/promyshlennaja-vodopodgotovka/produktovonanosnyh-stancij-i-shkafov/

12.2. Определение потерь стоимости в результате износа

Понятие "износ" употребляется в теории и практике оценочной деятельности в двух смыслах: как технический термин, определяющий степень материального (физического) износа объекта оценки в ходе его хранения и эксплуатации, т.е. частичную или полную утрату им по различным причинам своих первоначальных потребительских свойств;

как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки.

Экономическое обесценение основных фондов, в том числе Основных средств происходит в силу уменьшения их полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

Величина накопленного износа определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1 - ФИ) * (1 - ФУ) * (1 - ЭУ),$$

Где ФИ – относительное значение физического износа объекта;

ФУ – относительное значение функционального (морального) устаревания;

ЭУ – относительное значение экономического устаревания.

Физический износ

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров Основных средств, связанных с их изнашиванием в процессе хранения, эксплуатации, или иным разрушением под воздействием природных факторов.

Так как все объекты оценки находятся в эксплуатации, то они имеют физический износ, который проявляется как во внешнем виде (потертости, облупление краски), так и нарушением технических характеристик Имушества.

Методы оценки физического износа делят на прямые и косвенные. Прямые методы подразумевают расчет износа путем прямого расчета ухудшения параметров Имушества. Косвенные методы связаны с учетом износа путем его оценки по косвенным признакам. Исходя из целей оценки, оценщик принял решение о применении косвенного метода в оценке физического износа объектов.

В качестве опорной информации при определении физического износа принята шкала экспертных оценок для определения коэффициента износ по изданию «Оценка рыночной стоимости машин и Имушества». – М.: Дело, 1998. – С. 46. (табл. 19).

Таблица 8

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии.	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, не требующее ремонта или замены.	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, в хорошем состоянии.	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей.	40 - 60
Условно пригодное	бывшее в употреблении имущество в состоянии, в непригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта.	85 - 90
Негодное к применению или лом	Имушество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	97,5 - 100

Определение стоимости Основных средств с учетом физического износа

Таблица 9

№ п/п	Наименование имущества	Физическое состояние	Физический износ, %
1.	Криотермостат	Удовлетворительное	60
2.	Линия производственная	Удовлетворительное	60
3.	Мотопомпа для откачивания	Удовлетворительное	60
4.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	Удовлетворительное	60
5.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	Удовлетворительное	60
6.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	Удовлетворительное	60
7.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	Удовлетворительное	60
8.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	Удовлетворительное	60
9.	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	Удовлетворительное	60
10.	Парогенераторная установка	Удовлетворительное	60
11.	Парогенераторная установка	Удовлетворительное	60
12.	Реактор смеситель №1	Удовлетворительное	60
13.	Реактор смеситель №2	Удовлетворительное	60

№ п/п	Наименование имущества	Физическое состояние	Физический износ, %
14.	Реактор смеситель №3	Удовлетворительное	60
15.	Смеситель барабанного типа	Удовлетворительное	60
16.	Спектрофотомер	Удовлетворительное	60
17.	Узел электроснабжения	Удовлетворительное	60
18.	Установка	Удовлетворительное	60
19.	Шкаф сушильный	Удовлетворительное	60
20.	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	Удовлетворительное	60
21.	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	Удовлетворительное	60
22.	Емкость металлическая №2 75 куб	Удовлетворительное	60
23.	Емкость металлическая №3 75 куб	Удовлетворительное	60
24.	Емкость металлическая №4 75 куб	Удовлетворительное	60
25.	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	Удовлетворительное	60
26.	Емкость для промежуточного охлаждения	Удовлетворительное	60
27.	Лебедка маневровая	Удовлетворительное	60
28.	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости Е1-Е5 (футерованный фторопластом)	Удовлетворительное	60
29.	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	Удовлетворительное	60
30.	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	Удовлетворительное	60
31.	Ж/д сливноналивная эстакада №1	Удовлетворительное	60
32.	Ж/д сливноналивная эстакада №2	Удовлетворительное	60
33.	Автопогрузчик	Удовлетворительное	60
34.	Автопогрузчик Mitsubishi	Удовлетворительное	60
35.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	Удовлетворительное	60
36.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	Удовлетворительное	60
37.	Трубопровод для подачи и слива неоиола в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	Удовлетворительное	60
38.	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	Удовлетворительное	60
39.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	Удовлетворительное	60
40.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	Удовлетворительное	60
41.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	Удовлетворительное	60
42.	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	Удовлетворительное	60
43.	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горячеформированный) в стационарную емкость 75 куб.	Удовлетворительное	60
44.	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одноступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)	Удовлетворительное	60

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом и так же, как и физический износ может быть устранимым и неустрашимым. Процесс износа протекает во времени на протяжении всего срока службы Основных средств, т.е. с момента создания Основных средств (а иногда еще на стадии его создания) и до момента вывода его из эксплуатации.

Оценщик полагает, что величина функционального устаревания по имуществу составляет 40% (на рынке данные образца довольно проблематично найти, новые уже не выпускают).

В качестве опорной информации для определения процента функционального износа при обследовании Основных средств принята шкала экспертных оценок по изданию «Оценка рыночной стоимости машин и Основных средств». – изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер. (табл. 23).

Таблица 10

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-15
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Г	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40-70
Д	Безнадежно устарело	Безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем, потеря рынков и т.д. Внешний экономический износ легче учитывать, когда имеется недоиспользование основных средств, так как данное обстоятельство приводит к уменьшению прибыли, получаемой его собственником.

Величину экономического износа по объектам принимаем на уровне 0 %.

Таблица 11

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
1.	Криотермостат	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
2.	Линия производственная	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
3.	Мотопомпа для откачивания	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
4.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
5.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
6.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
7.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
8.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
9.	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
10.	Парогенераторная установка	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
11.	Парогенераторная установка	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
12.	Реактор смеситель №1	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
13.	Реактор смеситель №2	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
14.	Реактор смеситель №3	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
15.	Смеситель барабанного типа	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
16.	Спектрофотомер	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
17.	Узел электроснабжения	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
18.	Установка	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
19.	Шкаф сушильный	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
20.	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
21.	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
22.	Емкость металлическая №2 75 куб	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
23.	Емкость металлическая №3 75 куб	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
24.	Емкость металлическая №4 75 куб	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
25.	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
26.	Емкость для промежуточного охлаждения	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
27.	Лебедка маневровая	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
28.	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости E1-E5 (фурерованный фторопластом)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
29.	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
30.	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (фурерованная)	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
31.	Ж/д сливноналивная эстакада №1	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
32.	Ж/д сливноналивная эстакада №2	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
33.	Автопогрузчик	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
34.	Автопогрузчик Mitsubishi	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
35.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
36.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
37.	Трубопровод для подачи и слива неонала в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
38.	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
39.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
40.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
41.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
42.	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
43.	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горячеформированный) в стационарную емкость 75 куб.	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%
44.	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одноступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка	60,00%	40,00%	0,00%	76,00%

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
	верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)				

12.3. Стоимость Основных средств в затратном подходе

Стоимость объектов оценки в затратном подходе определяется как разница среднерыночной стоимости и стоимости накопленного износа.

Таблица 12

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Накопленный износ	Стоимость замещения за ед., руб.	Рыночная стоимость, руб. за ед. с учетом износа	Сумма, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
1.	Криотермостат	1	76,00%	109 167	26 200	26 200	3 997
2.	Линия производственная	1	76,00%	379 883	91 172	91 172	13 908
3.	Мотопомпа для откачивания	1	76,00%	8 583	2 060	2 060	314
4.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	1	76,00%	12 463	2 991	2 991	456
5.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	1	76,00%	12 463	2 991	2 991	456
6.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	1	76,00%	12 463	2 991	2 991	456
7.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	1	76,00%	13 333	3 200	3 200	488
8.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	1	76,00%	13 333	3 200	3 200	488
9.	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	1	76,00%	12 729	3 055	3 055	466
10.	Парогенераторная установка	1	76,00%	128 333	30 800	30 800	4 698
11.	Парогенераторная установка	1	76,00%	137 267	32 944	32 944	5 025
12.	Реактор смеситель №1	1	76,00%	169 500	40 680	40 680	6 205
13.	Реактор смеситель №2	1	76,00%	169 500	40 680	40 680	6 205
14.	Реактор смеситель №3	1	76,00%	169 500	40 680	40 680	6 205
15.	Смеситель барабанного типа	1	76,00%	81 917	19 660	19 660	2 999
16.	Спектрофотомер	1	76,00%	50 958	12 230	12 230	1 866
17.	Узел электроснабжения	1	76,00%	54 654	13 117	13 117	2 001
18.	Установка	1	76,00%	59 583	14 300	14 300	2 181
19.	Шкаф сушильный	1	76,00%	89 750	21 540	21 540	3 286
20.	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	1	76,00%	38 000	9 120	9 120	1 391
21.	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	1	76,00%	207 833	49 880	49 880	7 609
22.	Емкость металлическая №2 75 куб	1	76,00%	259 304	62 233	62 233	9 493
23.	Емкость металлическая №3 75 куб	1	76,00%	259 304	62 233	62 233	9 493
24.	Емкость металлическая №4 75 куб	1	76,00%	259 304	62 233	62 233	9 493
25.	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	1	76,00%	207 833	49 880	49 880	7 609
26.	Емкость для промежуточного охлаждения	1	76,00%	110 208	26 450	26 450	4 035
27.	Лебедка маневровая	1	76,00%	280 542	67 330	67 330	10 271
28.	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости Е1-Е5 (футерованный фторопластом)	1	76,00%	108 833	26 120	26 120	3 984
29.	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	1	76,00%	157 313	37 755	37 755	5 759
30.	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	1	76,00%	380 417	91 300	91 300	13 927
31.	Ж/д сливноналивная эстакада №1	1	76,00%	137 467	32 992	32 992	5 033
32.	Ж/д сливноналивная эстакада №2	1	76,00%	137 467	32 992	32 992	5 033
33.	Автопогрузчик	1	76,00%	125 563	30 135	30 135	4 597
34.	Автопогрузчик Mitsubishi	1	76,00%	167 417	40 180	40 180	6 129
35.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	1	76,00%	27 917	6 700	6 700	1 022
36.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	1	76,00%	27 917	6 700	6 700	1 022
37.	Трубопровод для подачи и слива неона в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	1	76,00%	85 583	20 540	20 540	3 133
38.	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	1	76,00%	55 417	13 300	13 300	2 029

№ п/п	Наименование	Кол-во, шт.	Накопленный износ	Стоимость за-мещения за ед., руб.	Рыночная сто-имость, руб. за ед. с учетом износа	Сумма, руб. (с учетом НДС)	В том числе НДС, руб.
39.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гумми-рованная на своих осях	1	76,00%	128 917	30 940	30 940	4 720
40.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гумми-рованная на своих осях	1	76,00%	128 917	30 940	30 940	4 720
41.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гумми-рованная на своих осях	1	76,00%	83 917	20 140	20 140	3 072
42.	Вентиляционная установка из нержа-вующей стали, с подводкой к коллек-торам R1, R2, R3	1	76,00%	72 792	17 470	17 470	2 665
43.	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горячеформированный) в стационар-ную емкость 75 куб.	1	76,00%	95 333	22 880	22 880	3 490
44.	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вих-ревой, одноступенчатый, электродви-гатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено фу-терованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)	1	76,00%	347 225	83 334	83 334	12 712
ИТОГО						1 338 268 руб.	

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости Ос-новных средств, которая по состоянию на 10.04.2019 г., с учетом НДС, составляет:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во, ед.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС), руб.
1.	Криотермостат	шт.	1	26 200
2.	Линия производственная	шт.	1	91 172
3.	Мотопомпа для откачивания	шт.	1	2 060
4.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
5.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
6.	Насос WILO (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	2 991
7.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
8.	Насос (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 200
9.	Насос центробежный (разобранное/некомплектное состояние)	шт.	1	3 055
10.	Парогенераторная установка	шт.	1	30 800
11.	Парогенераторная установка	шт.	1	32 944
12.	Реактор смеситель №1	шт.	1	40 680
13.	Реактор смеситель №2	шт.	1	40 680
14.	Реактор смеситель №3	шт.	1	40 680
15.	Смеситель барабанного типа	шт.	1	19 660
16.	Спектрофотомер	шт.	1	12 230
17.	Узел электроснабжения	шт.	1	13 117
18.	Установка	шт.	1	14 300
19.	Шкаф сушильный	шт.	1	21 540
20.	Отопление и санузел (трубопровод в обвязке)	шт.	1	9 120
21.	Емкость металлическая №1 52,2 куб.	шт.	1	49 880
22.	Емкость металлическая №2 75 куб	шт.	1	62 233
23.	Емкость металлическая №3 75 куб	шт.	1	62 233
24.	Емкость металлическая №4 75 куб	шт.	1	62 233
25.	Емкость металлическая спецсталь №5 52куб.	шт.	1	49 880
26.	Емкость для промежуточного охлаждения	шт.	1	26 450
27.	Лебедка маневровая	шт.	1	67 330
28.	Технологический трубопровод кислотный, для подачи сырья в стационарно установленные емкости E1-E5 (футерованный фторопластом)	шт.	1	26 120
29.	Трубопровод рециркуляции паров (трубопровод возврата паров)	шт.	1	37 755
30.	Линия розлива кислоты и кислотных композиций (футерованная)	шт.	1	91 300
31.	Ж/д сливоналивная эстакада №1	шт.	1	32 992
32.	Ж/д сливоналивная эстакада №2	шт.	1	32 992
33.	Автопогрузчик	шт.	1	30 135
34.	Автопогрузчик Mitsubishi	шт.	1	40 180
35.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во, ед.	Рыночная стоимость, руб. (с учетом НДС), руб.
36.	Емкость кислотная аварийная (фторопластовая) 9куб.	шт.	1	6 700
37.	Трубопровод для подачи и слива неонала в ж/д цистерны с гибкими нагревательными элементами (max t=600) в теплоизоляции.	шт.	1	20 540
38.	Система заземления от электрического напряжения трубопроводов, ж/д путей, ж/д эстакад, всех стационарно- установленных емкостей, электронасосов вкл. в себя также 3 молнии отвода.	шт.	1	13 300
39.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940
40.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	30 940
41.	Ж/д цистерна 63м3 кислотная гуммированная на своих осях	шт.	1	20 140
42.	Вентиляционная установка из нержавеющей стали, с подводкой к коллекторам R1, R2, R3	шт.	1	17 470
43.	Трубопровод для слива метанола с ж/д цистерны (стальной, бесшовный, горяче-формированный) в стационарную емкость 75 куб.	шт.	1	22 880
44.	Насосная станция, включающая в себя агрегат самовсасывающий вихревой, одноступенчатый, электродвигатель, установка нижнего слива ж/д цистерн, установка верхнего слива ж/д цистерн (поворотное колено футерованное фторопластом), емкость для хранения агрессивных средств(футерованная)	шт.	1	83 334
ИТОГО				1 338 268 руб.

Оценщик

Дорогинин В.Е.

14. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в отчёте, стали данные открытых печатных и интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

1. Федеральным законом РФ от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ),
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и Основных средств (ФСО N 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328

Учебно-методические и информационные материалы:

1. Вопросы оценки. Профессиональный научно – практический журнал. № 3 2002 г.
2. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие / Ковалев А.П. М.: Финстатинформ, 1997. — 175 с.
3. ГОСТ Р 51195.0.02-98 — Единая система оценки Основных средств. Термины и определения.
4. Введение в оценку транспортных средств. Ю.В. Андрианов. Москва 1998 г.
5. Оценка машин и Основных средств, транспортных средств. А.А. Кушель. Москва, 1997 г.
6. Оценка стоимости машин, Основных средств и транспортных средств А.П. Ковалев. Москва, 2003 г.
7. Сборник нормативных документов «О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений»

15. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Диплом оценщика



2. Свидетельство о членстве оценщика в СРО.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«12» июля 2018г.

№995

Дата включения в реестр членов

Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

ДОРОГИНИН ВЛАДИМИР ЕВГЕНЬЕВИЧ

г. Москва

Паспорт 45 13 №214050 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве
по району Даниловский 15.07.2013г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

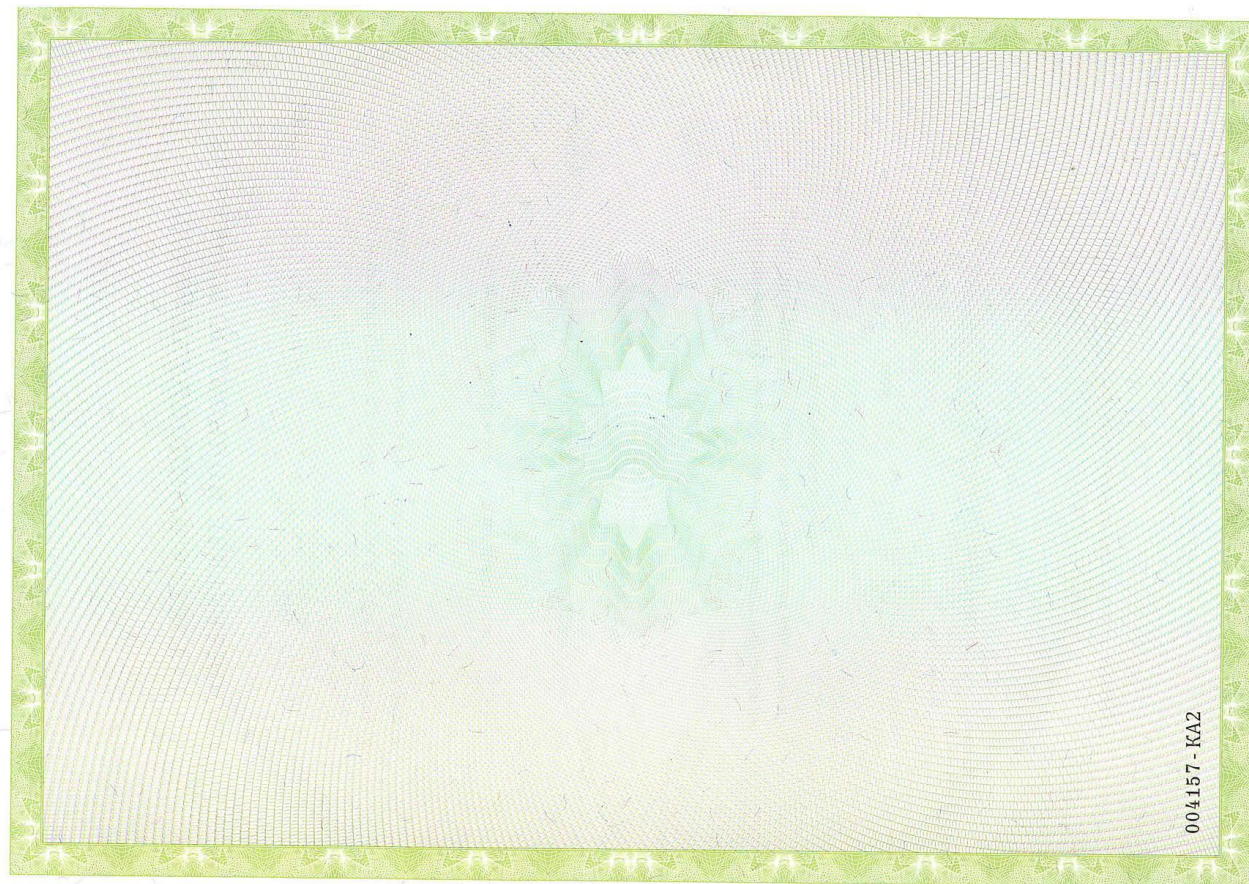
А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 12.07.2018г.



*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*

3. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности



4. Страховой полис оценщика



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)

ул. Ленинская Слобода,
д. 26, г. Москва, 115280

+7 495 987 19 39
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ИНН 77-04178804

ПОЛИС № 015-073-002644/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-002644/18 от 26.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Дорогинин Владимир Евгеньевич</i>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<i>115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 65, корп.2, кв.55</i>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<i>1 000 000 (Один миллион) рублей</i>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>1 000 000 (Один миллион) рублей</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<i>1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей</i>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>единовременно</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<i>с 28.06.2018г. по 27.06.2019 г.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</i>

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Заместитель директора филиала в г.
Екатеринбурге


(подпись) /Шатрова Н.О./
М.П.

5. Страховой полис организации



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода,
д. 26, г. Москва, 115280
+7 495 987 1808
info@absolut.ru
www.absolut.ru

ПОЛИС № 015-073- 001387/18
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и
причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-001387/18 от 04.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Митра Групп»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	32 000 (Тридцать две тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «28» июня 2018 г. по «27» июня 2019 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге

(подпись)  /Шатрова Н.О./
М.П. 