

## **ОТЧЕТ № ОИ-4780/07/21**

**об оценке рыночной стоимости имущества,  
принадлежащего ООО «Золотое сечение»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 06 июля 2021 г.**

**ЗАКАЗЧИК: ООО «Золотое сечение»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт независимой оценки»**

**НОМЕР ДОГОВОРА: № 40-21/О ОТ 25.06.2021 Г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 07.07.2021**

**Санкт-Петербург**

**2021**

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

Уважаемый Сергей Викторович!

В соответствии с Договором на проведение оценки № 40-21/О от 25.06.2021 г. заключенным между ООО «Золотое сечение» и ООО «Институт независимой оценки», оценщиками ООО «Институт независимой оценки» произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Золотое сечение».

Оценка проведена по состоянию на **06 июля 2021 г.**

Оценка проведена с целью определения рыночной стоимости Объектов. Результат оценки может использоваться в рамках процедуры конкурсного производства.

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены, свободны от притязаний третьих лиц и каких-либо обременений.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г., ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г., со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация «СОЮЗ»».

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

На основании проведенных исследований и произведенных расчетов, оценщики ООО «Институт независимой оценки» пришли к заключению.

**По состоянию на 06 июля 2021 г. рыночная стоимость имущества составляет:**

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во	Рыночная стоим. итого, руб.
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	3 283,12	1	1 192,73
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	2 236,07	1	592,52
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	2 812,84	43	32 261,29
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	3 522,70	236	281 483,10
5	AR О-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1 331,00	1	432,84
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	2 945,94	82	44 169,30
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	2 395,79	101	38 859,75
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	3 380,73	235	307 415,25
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	3 611,44	209	293 506,54
10	AR U-Ригель LW 2.07	БП-	шт.	6 016,10	26	56 449,75

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во	Рыночная стоим. итого, руб.
	усиленный Т14	00001025				
11	У-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	шт.	5 714,41	356	772 927,35
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	3 433,97	149	163 384,09
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	3 079,04	87	93 725,10
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	7586,68	55	119 412,93
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	2 289,31	1	592,52
Итого						2 206 405,05

Обращаем Ваше внимание, что сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части прилагаемого Отчета об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Генеральный директор  
ООО «Институт независимой оценки»



Либровская Ольга Викторовна

## Оглавление

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>5</b>
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ .....	9
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	10
1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	11
1.5 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ .....	12
1.6 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ.....	13
1.7 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	15
1.8 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ .....	16
1.9 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	17
<b>2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>18</b>
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ. ....</b>	<b>29</b>
3.1 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	29
3.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	29
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>30</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>31</b>
5.1 Подходы, используемые в процессе оценки .....	32
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>35</b>
6.1 ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	35
6.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	43
<b>7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....</b>	<b>44</b>
<b>8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1            46</b>	
8.1 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....	46
8.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	47
8.3 КОПИИ МАТЕРИАЛОВ СОДЕРЖАЩИХ РЫНОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ, ИСПОЛЬЗОВАННУЮ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	48
8.4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА .....	54
<b>9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ; ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА; ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b>	<b>55</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 2  
к Договору № 40-21/О от 25.06.2021 г.

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация																																																																																																																																																																																																																																																				
1	Объект оценки	Движимое имущество, принадлежащее ООО «Золотое сечение»																																																																																																																																																																																																																																																				
2	Оцениваемые права	Право собственности.																																																																																																																																																																																																																																																				
3	Собственник	ООО «Золотое сечение»																																																																																																																																																																																																																																																				
4	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Инвентаризационная опись ТМЦ №1 от 22.06.2021 года</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Номер по порядку</th> <th rowspan="2">Счет, субсчет</th> <th colspan="2">Товарно-материальные ценности</th> <th colspan="2">Единица измерения</th> <th rowspan="2">Цена, руб. коп.</th> <th colspan="2">Номер</th> <th colspan="2">Фактическое наличие</th> <th colspan="2">По данным бухгалтерского учета</th> </tr> <tr> <th>наименование, характеристика (вид, сорт, группа)</th> <th>код (номенклатурный номер)</th> <th>Код по ОКЕИ</th> <th>Наименование</th> <th>инвентарный</th> <th>паспорта</th> <th>количество</th> <th>сумма, руб. коп.</th> <th>количество</th> <th>сумма, руб. коп.</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10.02</td> <td>AR Стойка 2.00 М без наконечника</td> <td>БП-00001008</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>3 283,120</td> <td></td> <td></td> <td>1,000</td> <td>3 283,12</td> <td>31,000</td> <td>101 770,72</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>10.02</td> <td>AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель</td> <td>БП-00001027</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>2 236,070</td> <td></td> <td></td> <td>1,000</td> <td>2 236,07</td> <td>1,000</td> <td>2 236,07</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>10.02</td> <td>AR O-Ригель 1.09М настил-О-ригель</td> <td>БП-00001028</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>2 012,340</td> <td></td> <td></td> <td>43,000</td> <td>120 952,12</td> <td>43,000</td> <td>120 952,12</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>10.02</td> <td>AR Стойка LW 2.00 М</td> <td>БП-00001009</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>3 522,700</td> <td></td> <td></td> <td>236,000</td> <td>831 357,20</td> <td>380,000</td> <td>1 338 626,00</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>10.02</td> <td>AR O-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь</td> <td>БП-00001029</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>1 331,000</td> <td></td> <td></td> <td>1,000</td> <td>1 331,00</td> <td>2,000</td> <td>2 662,00</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>10.02</td> <td>ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный</td> <td>БП-00001012</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>2 945,940</td> <td></td> <td></td> <td>62,000</td> <td>241 967,08</td> <td>235,000</td> <td>692 295,90</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>10.02</td> <td>AR Стартовый элемент, удлиненный</td> <td>БП-00001017</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>2 395,790</td> <td></td> <td></td> <td>101,000</td> <td>241 974,79</td> <td>193,000</td> <td>462 357,47</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>10.02</td> <td>AR Диагональ 2.07 X 2.00 М</td> <td>БП-00001030</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>3 380,730</td> <td></td> <td></td> <td>235,000</td> <td>794 471,55</td> <td>235,000</td> <td>794 471,55</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>10.02</td> <td>AR Диагональ 2.57 X 2.00 М</td> <td>БП-00001031</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>3 611,440</td> <td></td> <td></td> <td>209,000</td> <td>754 790,98</td> <td>461,000</td> <td>1 664 873,84</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>10.02</td> <td>AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14</td> <td>БП-00001025</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>6 016,100</td> <td></td> <td></td> <td>26,000</td> <td>156 418,60</td> <td>150,000</td> <td>902 415,00</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>10.02</td> <td>U-Балочный ригель 2.07 м</td> <td>БП-00001033</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>6 714,410</td> <td></td> <td></td> <td>356,000</td> <td>2 034 326,96</td> <td>356,000</td> <td>2 085 759,85</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>10.02</td> <td>AR Диагональ 2.07x0.5м</td> <td>БП-00001034</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>3 433,970</td> <td></td> <td></td> <td>149,000</td> <td>511 861,53</td> <td>149,000</td> <td>511 861,53</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>10.02</td> <td>AR O-Ригель 2.57 М</td> <td>БП-00001035</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>3 079,040</td> <td></td> <td></td> <td>67,000</td> <td>257 876,48</td> <td>432,000</td> <td>1 330 145,28</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>10.01</td> <td>AR O-Ригель LW 2.07 усиленный</td> <td>БП-00001036</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>7586,68</td> <td></td> <td></td> <td>55,000</td> <td>417267,40</td> <td>32,000</td> <td>242 773,76</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>10.02</td> <td>O-Ригель 0.32 настил-ригель</td> <td>БП-00001041</td> <td>796</td> <td>шт</td> <td>2 289,310</td> <td></td> <td></td> <td>1,000</td> <td>2 289,31</td> <td>1,000</td> <td>2 289,31</td> </tr> <tr> <td colspan="9" style="text-align: right;">Итого</td> <td>1 583,000</td> <td>6 381 907,17</td> <td>2 710,000</td> <td>10 255 326,20</td> </tr> </tbody> </table>	Номер по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности		Единица измерения		Цена, руб. коп.	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наименование	инвентарный	паспорта	количество	сумма, руб. коп.	количество	сумма, руб. коп.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	1	10.02	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	796	шт	3 283,120			1,000	3 283,12	31,000	101 770,72	2	10.02	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	796	шт	2 236,070			1,000	2 236,07	1,000	2 236,07	3	10.02	AR O-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	796	шт	2 012,340			43,000	120 952,12	43,000	120 952,12	4	10.02	AR Стойка LW 2.00 М	БП-00001009	796	шт	3 522,700			236,000	831 357,20	380,000	1 338 626,00	5	10.02	AR O-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	796	шт	1 331,000			1,000	1 331,00	2,000	2 662,00	6	10.02	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	796	шт	2 945,940			62,000	241 967,08	235,000	692 295,90	7	10.02	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	796	шт	2 395,790			101,000	241 974,79	193,000	462 357,47	8	10.02	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	796	шт	3 380,730			235,000	794 471,55	235,000	794 471,55	9	10.02	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	796	шт	3 611,440			209,000	754 790,98	461,000	1 664 873,84	10	10.02	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14	БП-00001025	796	шт	6 016,100			26,000	156 418,60	150,000	902 415,00	11	10.02	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	796	шт	6 714,410			356,000	2 034 326,96	356,000	2 085 759,85	12	10.02	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	796	шт	3 433,970			149,000	511 861,53	149,000	511 861,53	13	10.02	AR O-Ригель 2.57 М	БП-00001035	796	шт	3 079,040			67,000	257 876,48	432,000	1 330 145,28	14	10.01	AR O-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	796	шт	7586,68			55,000	417267,40	32,000	242 773,76	15	10.02	O-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	796	шт	2 289,310			1,000	2 289,31	1,000	2 289,31	Итого									1 583,000	6 381 907,17	2 710,000	10 255 326,20
Номер по порядку	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности			Единица измерения		Цена, руб. коп.	Номер		Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета																																																																																																																																																																																																																																										
		наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Код по ОКЕИ	Наименование	инвентарный		паспорта	количество	сумма, руб. коп.	количество	сумма, руб. коп.																																																																																																																																																																																																																																										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																																																																																																																																																																										
1	10.02	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	796	шт	3 283,120			1,000	3 283,12	31,000	101 770,72																																																																																																																																																																																																																																										
2	10.02	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	796	шт	2 236,070			1,000	2 236,07	1,000	2 236,07																																																																																																																																																																																																																																										
3	10.02	AR O-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	796	шт	2 012,340			43,000	120 952,12	43,000	120 952,12																																																																																																																																																																																																																																										
4	10.02	AR Стойка LW 2.00 М	БП-00001009	796	шт	3 522,700			236,000	831 357,20	380,000	1 338 626,00																																																																																																																																																																																																																																										
5	10.02	AR O-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	796	шт	1 331,000			1,000	1 331,00	2,000	2 662,00																																																																																																																																																																																																																																										
6	10.02	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	796	шт	2 945,940			62,000	241 967,08	235,000	692 295,90																																																																																																																																																																																																																																										
7	10.02	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	796	шт	2 395,790			101,000	241 974,79	193,000	462 357,47																																																																																																																																																																																																																																										
8	10.02	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	796	шт	3 380,730			235,000	794 471,55	235,000	794 471,55																																																																																																																																																																																																																																										
9	10.02	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	796	шт	3 611,440			209,000	754 790,98	461,000	1 664 873,84																																																																																																																																																																																																																																										
10	10.02	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14	БП-00001025	796	шт	6 016,100			26,000	156 418,60	150,000	902 415,00																																																																																																																																																																																																																																										
11	10.02	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	796	шт	6 714,410			356,000	2 034 326,96	356,000	2 085 759,85																																																																																																																																																																																																																																										
12	10.02	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	796	шт	3 433,970			149,000	511 861,53	149,000	511 861,53																																																																																																																																																																																																																																										
13	10.02	AR O-Ригель 2.57 М	БП-00001035	796	шт	3 079,040			67,000	257 876,48	432,000	1 330 145,28																																																																																																																																																																																																																																										
14	10.01	AR O-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	796	шт	7586,68			55,000	417267,40	32,000	242 773,76																																																																																																																																																																																																																																										
15	10.02	O-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	796	шт	2 289,310			1,000	2 289,31	1,000	2 289,31																																																																																																																																																																																																																																										
Итого									1 583,000	6 381 907,17	2 710,000	10 255 326,20																																																																																																																																																																																																																																										
5	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Краткая характеристика оцениваемого имущества представлена в разделе 4 настоящего Задания на оценку. Перечень документов, содержащих количественное и качественное описание оцениваемого объекта, представлен ниже:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Инвентаризационная опись ТМЦ №1 от 22.06.2021 года</li> </ul>																																																																																																																																																																																																																																																				

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
6	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на имущество, указанное в пункте 4. Имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.
7	Дата оценки	06 июля 2021 года
8	Срок проведения оценки	В течении 10 (десяти) рабочих дней при условии своевременного предоставления Заказчиком документов, запрашиваемых Исполнителем
9	Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
10	Цель оценки	Определение рыночной стоимости имущества
11	Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения.	Результаты оценки могут быть использованы при проведении процедуры банкротства
12	Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 40-21/О от 25.06.2021 г.
13	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта оценки не проводится. Заказчик предоставляет фотоматериалы
14	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Исполнителю предоставляется полный пакет документации, необходимой для полного и своевременного оказания Исполнителем услуг по оценке рыночной стоимости оцениваемого имущества. Все документы, материалы и информация предоставляются Заказчиком в соответствии с информационным запросом Исполнителя, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения запроса. В случае задержки или предоставления неполной информации Исполнитель вправе продлить срок оказания Услуг на период просрочки предоставления информации. Вся документация, предоставляется Исполнителю по его запросу в электронном или бумажном виде. Все предоставленные документы должны быть заверены подписью уполномоченного представителя Заказчика с указанием даты ее представления.
15	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Результаты оценки представить в Российских рублях с учетом необходимого округления.</li> <li>• В отчете должны быть приложены копии документов на Объект.</li> <li>• Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора на проведение оценки.</li> <li>• Для определения рыночной стоимости Объекта Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.</li> <li>• Оценщик самостоятельно определяет необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих</li> </ul>

№ п/п	Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
		<p>необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Любые дополнения, изменения и приложения к Заданию действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Заказчика и Исполнителя.</li> <li>• Оценка проводится без учета обременений оцениваемых объектов в случае их наличия.</li> <li>• Оценщик, использует при проведении оценки объекта документы, полученные от Заказчика, и допускает, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик объекта оценки не произошло.</li> <li>• У Оценщика отсутствует документально подтвержденная информация об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также информация об экологическом загрязнении оцениваемого объекта. Таким образом, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.</li> <li>• Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.</li> <li>• Указанные допущения и ограничения являются базовыми. Более подробные допущения и ограничения Оценщик указывает в Отчете об оценке.</li> <li>• Итоговая величина стоимости объекта оценки, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>
16	Правоустанавливающие документы на объект оценки	Приведены в Разделе 5 настоящего Задания на оценку.
17	Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления.
18	Применяемые стандарты оценочной деятельности	<p>Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями);</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года №297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года №298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 года №299,</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 года № 328,</li> <li>• Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией, в которой состоит Оценщик выполняющий работу по настоящему Договору</li> </ul>

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

ООО «Институт независимой оценки»

Юридический адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, офис 304

Почтовый адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, офис 304

ИНН 7801123624

КПП 780101001

р/с 40702810100000001342

в АО «Сити Инвест Банк» Санкт-Петербург

к/с 30101810600000000702

БИК 044030702

ОГРН 1037800025834

Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.



Либровская О.В.

**ЗАКАЗЧИК:**

ООО «Золотое сечение»

Юридический адрес: РФ, 4, Москва, ш. Варшавское, д. 17, этаж 4, ком. 1,14 (каб. 451)

ИНН 7726735921

КПП 772601001

р/с 40702810700000110694

в банке Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

Москва

БИК 044525411

к/с 30101810145250000411

ОГРН 5137746157698

Дата присвоения ОГРН 04.12.2013 г.



Боженко С.В.

**1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ**

<b>Сведения о Заказчике</b>	
<b>Основание для проведения работ</b>	Договор на оказание оценочных услуг № 40-21/О от 25.06.2021 г., заключенные между ООО «Институт независимой оценки» и ООО «Золотое сечение»
<b>Заказчик</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Золотое сечение», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Боженко Сергея Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-26661/20-128-33 Б от 24.12.2020 года
<b>Реквизиты Заказчика</b>	Юридический адрес: РФ, 4, Москва, ш. Варшавское, д. 17, этаж 4, ком. 1,14 (каб. 451) ИНН 7726735921 КПП 772601001 р/с 40702810700000110694 в банке Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Москва БИК 044525411 к/с 30101810145250000411 ОГРН 5137746157698 Дата присвоения ОГРН 04.12.2013 г.
<b>Сведения об Исполнителе</b>	
<b>Исполнитель</b>	ООО «Институт независимой оценки»
<b>Реквизиты Исполнителя</b>	190005, Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, улица Егорова, дом 23а, лит. А, пом. 3-Н, помещение 304. Телефон: (812) 703-43-04; Основной государственный регистрационный номер 1037800025834, дата присвоения - 09.01.2003 г. р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» СПб; ИНН 7801123624 КПП 783901001
<b>Генеральный директор</b>	Либровская О. В.
<b>Информация о добровольном страховании гражданской ответственности при осуществлении оценочной деятельности</b>	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», страховой полис №922/1800235199, период страхования с 01.10.2020 г. по 30.09.2021 г.
<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)</b>	Либровская Ольга Викторовна
<b>Местонахождение оценщика</b>	Г. Санкт-Петербург
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков</b>	Член Ассоциации Саморегулируемая организация «СОЮЗ» (местонахождение: 105064, г.Москва, ул.Садовая-Черногрозская, д.13/3, к.1, оф. 6), включена в реестр оценщиков за регистрационным №1083 от 12.10.2012 г.
<b>Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса) №ПП 347398 от 28.06.2002 г. Свидетельство о повышении квалификации Государственного образовательного учреждения высшего

	профессионального образования Санкт-Петербургского Государственного университета экономики и финансов по программе «Оценочная деятельность» №044 от 07.06.2005 г. Свидетельство о повышении квалификации Санкт-Петербургского Государственного университета по программе «Оценочная деятельность» от 30.04.2008 г.
<b>Квалификационный аттестат</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 010757-2 Дата получения 17.04.2018
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	САО "ВСК" Москва, ул. Островная, д.4 Начало 01.10.2020 Окончание 30.09.2021 сумма 300 000 руб. Номер договора 922/1800616428
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	С 2002 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b>	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта (-ов) оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик не вмешивался в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### 1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

#### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № № 40-21/О от 25.06.2021 г., заключенные между ООО «Институт независимой оценки» и ООО «Золотое сечение».

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В Приложении к данному отчету приведена инвентаризационная опись. Объекты оценки:

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	3 283,12	1
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	2 236,07	1
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	2 812,84	43
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	3 522,70	236
5	AR О-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1 331,00	1
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	2 945,94	82
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	2 395,79	101
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	3 380,73	235
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	3 611,44	209
10	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14	БП-00001025	шт.	6 016,10	26
11	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	шт.	5 714,41	356
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	3 433,97	149
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	3 079,04	87
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	7586,68	55
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	2 289,31	1

<b>Номер отчета</b>	№ ОИ-4780/07/21
<b>Дата составления отчета</b>	07 июля 2021 г.
<b>Период проведения оценки</b>	25.06.2021 г. - 07.07.2021 г.
<b>Дата оценки</b>	06 июля 2021 г.
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Цель и задачи оценки</b>	Оценка проведена с целью определения рыночной стоимости Объектов. Результат оценки может использоваться в рамках процедуры конкурсного производства.
<b>Денежная единица</b>	Рыночная стоимость Объекта оценки определена в рублях РФ в условиях реализации на территории РФ
<b>Собственник Объектов</b>	ООО «Золотое сечение»
<b>Основные выводы и итоговая величина стоимости</b>	
<b>Результат наиболее эффективного использования анализа</b>	Использование каждой единицы оцениваемого имущества по ее прямому назначению

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

При проведении оценки использован затратный подход. Итоговое согласование весов не требуется.

По состоянию на 06 июля 2021 г. рыночная стоимость Объектов оценки составляет:

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во	Рыночная стоим. итога, руб.
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	3 283,12	1	1 192,73
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	2 236,07	1	592,52
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	2 812,84	43	32 261,29
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	3 522,70	236	281 483,10
5	AR О-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1 331,00	1	432,84
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	2 945,94	82	44 169,30
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	2 395,79	101	38 859,75
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	3 380,73	235	307 415,25
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	3 611,44	209	293 506,54
10	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14	БП-00001025	шт.	6 016,10	26	56 449,75
11	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	шт.	5 714,41	356	772 927,35
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	3 433,97	149	163 384,09
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	3 079,04	87	93 725,10
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	7586,68	55	119 412,93
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	2 289,31	1	592,52
Итого						2 206 405,05

### Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Эффективный срок использования результатов оценки - 6 месяцев от даты составления Отчета

#### 1.4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка выполнена в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а именно:

- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г.

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г
- Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией Саморегулируемая организация «СОЮЗ».

## **1.5 ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ**

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата составления отчета – календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете.

Дата осмотра объекта оценки – календарная дата проведения оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

Обременения (ограничения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

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

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

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичному объекту оценки в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичному объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

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

Затратный подход оценки – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход оценки – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

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

Износ имущества – снижение стоимости имущества под воздействием различных причин.

## **1.6 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

### **1.6.1 Содержание права собственности**

Под *правом собственности* в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой оборот допускается законом, осуществляется собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

### **1.6.2 Содержание права срочного пользования**

*Аренда* - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, является Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

Договор аренды - основной источник информации о приносящей доход (доходной) недвижимости:

- заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации;
- предусматривает согласованные сторонами условия и размеры арендной платы;
- если арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, то он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды;
- арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также вносить его в качестве вклада в уставный капитал.

Оценщики в процессе работы опираются на следующие положения договоров аренды:

- по договору аренды здания или сооружения, арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права пользования той частью земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования;
- если срок аренды в договоре не определен, то договор аренды считается заключенным на неопределенный срок;
- передача имущества в аренду не является основанием для прекращения или отмены прав третьих лиц на это имущество.

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока.

За каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период). Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы представляет собой цену права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

## 1.7 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Нижеуказанные допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью Отчёта и определяют условия использования результатов оценки:

- Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия распространяются и на правопреемника и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если имущественное право на объекты, которыми он располагает, полностью или частично перейдет к другому лицу.
- Настоящий Отчёт достоверен лишь в полном объеме и с учётом указанной цели оценки. Понимается, что проведенные анализ исследования и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое состояние прав на объекты оценки или за вопросы охраны прав на объекты оценки. Предполагается право пользования и возможность распоряжения объектами оценки со стороны правообладателя, т.е. отсутствие любых договоров и иных ограничений на полную или частичную передачу прав на использование данных объектов в полном (частичном) виде.
- Оценщик не обязан приводить специальные материалы или иллюстрации по процессу оценки. Все приложения включены в Отчёт по оценке исключительно для того, чтобы помочь Заказчику и (или) иному пользователю получить более полное представление об объектах оценки.
- Оценщик не проводил юридической экспертизы, исключает наличие скрытых правовых факторов, влияющих на состояние объектов оценки, и не отвечает за необходимость их выявления.
- Сведения и информация, полученные Оценщиком от Заказчика, считаются достоверными. Заказчик несет ответственность за достоверность представляемой информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину оценки стоимости. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Отчёт содержит личное, профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости рассматриваемых объектов.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы и оценки действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на рыночную стоимость объектов.
- Оценка производится, исходя из допущения об отсутствии обременений (арендой, договорами лизинга и пр).
- От Оценщика не требуется появляться в суде или иных органах и организациях, а также свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцениваемого имущества, кроме как на условиях возможного дополнительного соглашения с Заказчиком.
- Заказчик принимает условия освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования третьими лицами данного Отчета. Кроме случаев, когда

окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работы по оценке.

### **1.7.1 Особые ограничивающие условия и обстоятельства, существенные допущения и ограничения**

При оценке мы исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены ограничениями на возможное использование (залог, арест, ипотека).

При определении рыночной стоимости Объектов оценки Оценщик исходил из того, что не существует препятствий для отчуждения имущества, подлежащего оценке, и права на Объекты могут быть переданы другому собственнику.

Сведений о физическом состоянии объектов оценки оценщику не предоставлено. В своем суждении о состоянии объектов оценщик руководствуется информацией из предоставленных фотографий, и исходит из того, что оцениваемое имущество в удовлетворительном работоспособном состоянии, имеет типичный для вторичного рынка износ.

В случае невозможности нахождения прямого аналога подбирался максимально близкий по смыслу и по параметрам аналог.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

## **1.8 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ПРОВЕДЕННЫХ В РАМКАХ ОЦЕНКИ**

Оценка стоимости это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых объектов.

Процесс оценки стоимости представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т. п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объектов (прав на них). Он состоит из следующих основных этапов.

- заключение с заказчиком договора об оценке, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объектов оценки;
- анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику отчета об оценке.

При проведении настоящей оценки Оценщиком были проведены следующие основные процедуры:

- сбор в письменной и устной форме сведений из открытых источников об объектах оценки;
- сбор в письменной и устной форме сведений об обстоятельствах, способных оказать существенное влияние на стоимость объектов оценки;
- анализ специфики оцениваемых объектов;
- рассмотрение возможности применения сравнительного, доходного и затратного подходов;
- применение методов оценки в рамках соответствующих подходов. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках каждого из подходов;

• составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в федеральных стандартах оценки.

Более подробно основные шаги, выполненные нами в рамках используемых подходов, описаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.

### **1.9 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках Объектов оценки, определенные на основе данных, предоставленных Заказчиком;
- сведения, полученные при осмотре или анализе фотографий Объектов оценки;
- информация рынка объектов оценки, полученная из отечественных специализированных обзоров, периодических изданий и сети Интернет.

Информация, использованная при проведении оценки, проанализирована на соответствие критериям достаточности и достоверности и признана соответствующей данным критериям.

Перечень документов, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, как и копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложениях к Отчету.

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются товарно-материальные ценности, принадлежащие ООО «Золотое сечение».

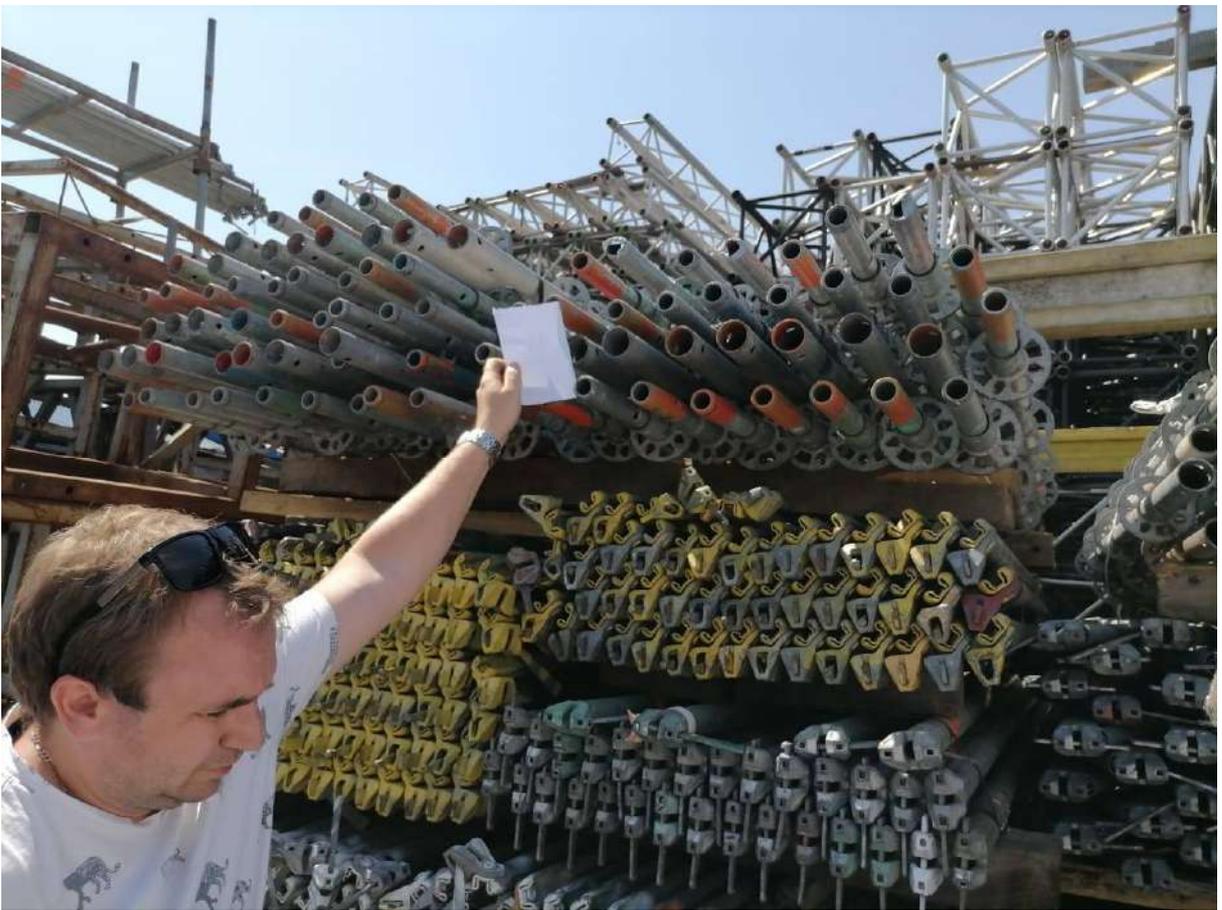
Оцениваемые права – право собственности.

Объекты оценки:

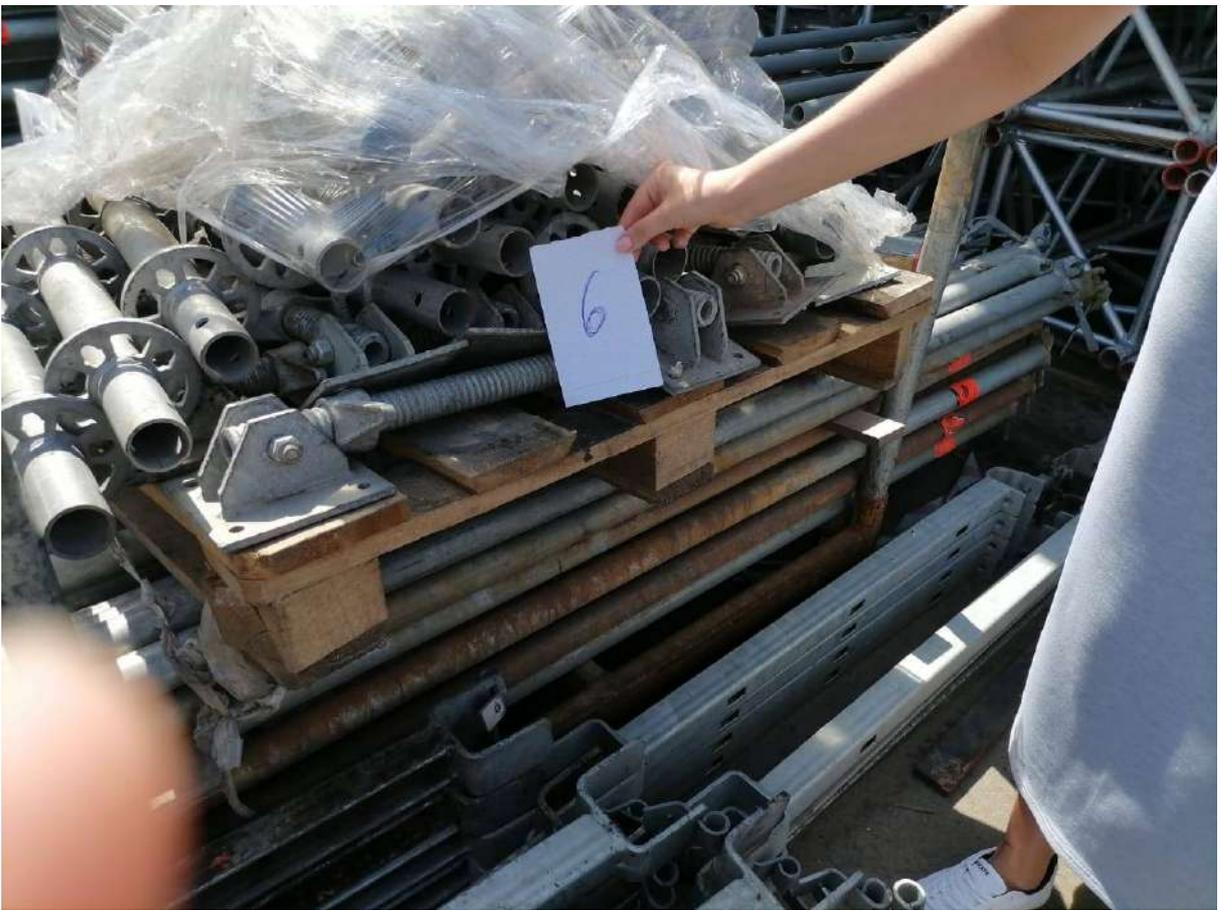
№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	3 283,12	1
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	2 236,07	1
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	2 812,84	43
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	3 522,70	236
5	AR О-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1 331,00	1
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	2 945,94	82
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	2 395,79	101
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	3 380,73	235
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	3 611,44	209
10	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14	БП-00001025	шт.	6 016,10	26
11	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	шт.	5 714,41	356
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	3 433,97	149
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	3 079,04	87
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	7586,68	55
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	2 289,31	1

Фотографии имущества





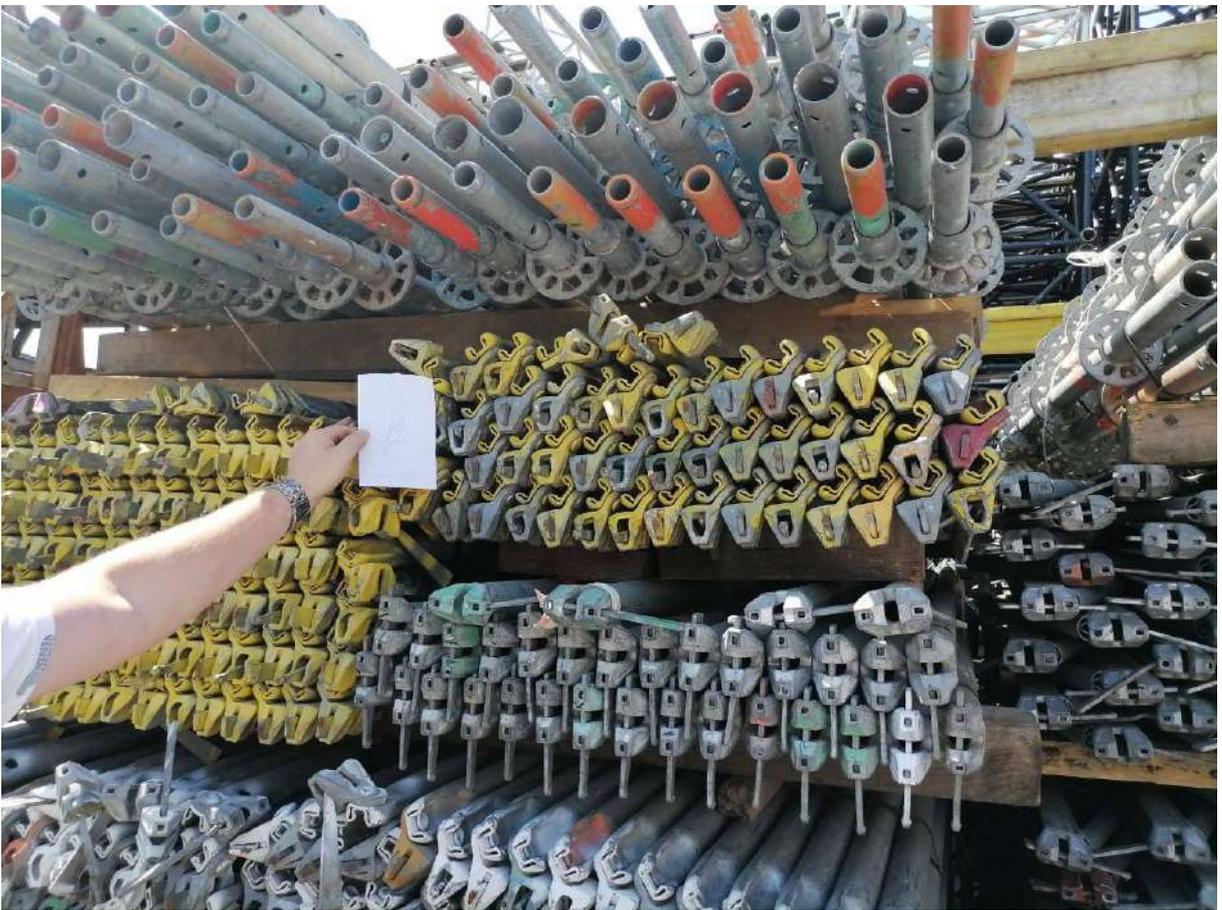
















### **3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.**

---

#### **3.1 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

На современном российском рынке строительной техники и оборудования наибольшей популярностью как у производителей, так и у заказчиков пользуются рамные леса. Для работ на плоских фасадах без балконов или эркеров этот тип лесов лучше прочих подходит по цене и практичности. Рамные леса быстро и легко монтируются и также просто демонтируются. Кроме того, рамные леса можно наращивать в высоту до 60-ти метров.

Рамные леса можно отнести к типовым стоечным лесам, так как конструкция крепится на специальные домкраты на земле, но с обязательной подкладкой из дерева, чтобы элементы лесов не касались грунта. Существуют также подвесные леса, которые используются там, где типовые стоечные леса установить невозможно или просто невыгодно экономически. Рамные леса в основе своей имеют вертикальную раму прямоугольной формы. Ее стандартная высота – 2 метра. Рама чаще всего изготавливается из стальной трубы. Есть два типа рам: проходная и с лестницей. Они скрепляются горизонтальными связями, на которые укладывают чаще всего деревянные настилы, укрепленные ригелями. Для придания конструкции нужной жесткости используются дополнительные диагональные связи, которые крепятся в шахматном порядке. Также леса обязательно крепятся к фасаду с помощью анкерных кронштейнов. Так же для безопасной работы леса непременно заземляются, и на них устанавливается громоотвод.

В отличие от штыревых лесов рамные имеют другой тип замкового соединения, скрепляющий элементы конструкции. Штыревые леса крепятся по типу «труба в трубу», а рамные леса имеют флажковый замок. Этот замок автоматически защелкивается, когда соединяемые элементы приводятся в верное положение относительно друг друга. При монтаже-демонтаже эти два типа лесов, одинаково удобны. Поэтому рамные леса пользуются большим спросом благодаря своей невысокой цене.

Рамные леса проигрывают по своим параметрам только хомутовым. Хомутовые леса применяют для работ на сложных фасадах, потому что только они могут принимать любую форму: например, форму купола, балкона, арки и прочего. Это достигается благодаря особым соединениям – глухим и поворотным хомутам. Рамные леса не подходят для работ со сложными фасадами, но в паре с хомутовыми лесами эта проблема легко решается. Вполне возможно разработать конструкцию, состоящую по большей части из рамных лесов, но со вставками хомутовых на сложных участках фасада. Разумеется, такая конструкция должна разрабатываться отдельно под каждый фасад, но при этом возможно сохранить модульность и универсальность всей системы.

#### **3.2 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ<sup>1</sup>**

Раздел подготовлен на основании данных интернет-портала Росстата (<http://www.gks.ru>) и интернет-портала Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>) и приведен в Приложении к Отчету.

---

<sup>1</sup> Источник: сайт Министерства экономического развития РФ <http://www.economy.gov.ru>.

#### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

---

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объектов.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования объектов выделяются четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая осуществимость рассматриваемого варианта использования.
2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.
4. Максимальная продуктивность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить максимальный чистый доход собственнику, либо достижение максимальной стоимости самих объектов.

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование их по прямому существующему назначению.

## 5. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

---

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

При оценке объектов применяются три классических подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

## **5.1 ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ**

### **Затратный подход**

Определение рыночной стоимости объекта оценки в общем случае в рамках Затратного подхода предполагает выполнение следующих этапов:

- Определение полной стоимости воспроизводства (ПСВ)/замещения (ПСЗ) оборудования (техники, движимого имущества) как нового;
- Определение накопленного совокупного износа;
- Расчет рыночной стоимости оборудования (техники, движимого имущества) как разности между ПСВ/ПСЗ и оцененным совокупным износом.
- Методика определения полных затрат инвестора (собственника) по созданию (приобретению) оцениваемого имущества рекомендует формировать их в следующем составе и последовательности (для определения рыночной стоимости объектов при перемещении):
- Покупная цена нового оборудования (техники, движимого имущества), основу которой составляет базовая цена завода-изготовителя, включая таможенные платежи и расходы на доставку в регион.
- Транспортные расходы на доставку оборудования (техники, движимого имущества) к месту использования.
- Косвенные затраты инвестора (приобретателя данного оборудования (техники, движимого имущества)).

Совокупность перечисленных компонентов полных затрат формирует полную стоимость воспроизводства/замещения (ПСВ/ПСЗ) для оцениваемого имущества.

После начисления совокупного износа будет получена обоснованная рыночная стоимость имущества.

Как только получена полная стоимость воспроизводства или замещения оцениваемых объектов, встает задача расчета всех видов износа, которые согласно методологии Затратного подхода должны быть вычтены для получения обоснованной рыночной стоимости.

Для целей оценки оценщик применил затратный подход. Более подробное описание последовательности определения стоимости приведено далее в тексте отчета.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цену приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. В сравнительном подходе стоимость объекта определяется на основании сравнения его с аналогичными объектами, обладающими схожими с объектом оценки характеристиками.

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

Сравнительный подход к оценке основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, которые были проданы или выставлены на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Применение методов оценки в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с объектом оцениваемого права.

- Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях за кв. метр площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При наличии достаточного количества предложений наиболее адекватным является Метод сравнительного анализа.

Процедура оценки объекта данным методом основывается на сравнении объекта с сопоставимыми объектами, по которым имеются предложения на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты-аналоги отличаются от объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта зависит от складывающейся конъюнктуры спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка в конкретном месте. Рыночная стоимость имущества при прочих равных условиях не может быть больше, чем стоимость объектов аналогичной полезности сопоставимого качества и местоположения.

Метод сравнительного анализа наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках с объектами, сопоставимыми оцениваемому.

В настоящее время на рынке исчезающе мало информации по предложениям или сделкам на вторичном рынке с объектами, аналогичным оцениваемым. Сравнительный подход не применялся.

### **Доходный подход**

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение срока экономической жизни активов. Данный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Доходный подход (ДП), как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. В то же время, если элементы оборудования (техники, движимого имущества) объединены в единый комплекс, предназначенный для производства некоторой продукции, то такая группа активов создает определенный поток доходов для бизнеса. Поэтому, используя доходный подход, можно оценить совокупность активов, приносящих этот доход.

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта оценки путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящее доход имущество в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наилучшего и оптимального использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал.

В данном отчете доходный подход не применялся.

### **Согласование результатов оценки**

Использование трех подходов к оценке, обычно, приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными

подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается, исходя из того, какой из подходов наиболее соответствует характеру оцениваемого объекта.

Таким образом, различные подходы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод 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 метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

### **5.1.1 Выводы**

Таким образом, в настоящем Отчете для определения рыночной стоимости использовался следующий подход:

- *затратный подход.*

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

---

### **6.1 ОЦЕНКА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА**

#### **Расчет рыночной стоимости имущества методом сравнения с идентичным объектом**

Наиболее распространенным методом оценки полной стоимости воспроизводства является метод прямого сравнения с идентичным объектом. Идентичный объект-это объект, имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму-изготовителя).

В качестве полной стоимости воспроизводства объекта оценки на дату оценки принимается стоимость приобретения идентичного объекта. Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети Интернет или печатных изданиях, запрос на завод (фирму) изготовитель или поставщик оборудования. Если стоимости нового оборудования определены из нескольких источников, то в качестве рыночной стоимости принимается средняя величина. Для импортного оборудования допускается использовать в качестве источника информации о стоимости нового идентичного оборудования контракт на поставку.

Перед тем как проводить усреднение цен на идентичные объекты, необходимо привести их к условиям «нормальной» продажи. Для этого используются так называемые «коммерческие» корректировки. Коммерческие корректировки устраняют нетипичные условия продажи, такие, как ускоренные сроки поставки оборудования, наличие ценовой скидки конкретному покупателю, наличие доплаты за особые условия поставки и услуги. Использование коммерческих корректировок более характерно для оборудования, изготавливаемого на заказ. Например, при оценке рыночной стоимости в обмене контрактная стоимость поставки оборудования должна быть очищена от затрат на шеф-монтаж, пусконаладку и обучение персонала.

В случае невозможности нахождения прямого аналога подбирался максимально близкий по смыслу и по параметрам аналог.

В таблице ниже представлена информация об имуществе, аналогичном оцениваемому, и ценах на него.

**Информация об объектах-аналогах**

№ п/п	Оцениваемое имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Кол-во	Стоимость предложения, руб/ед.	Восстановит. стоимость с учетом кол-ва, руб.	Источник
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	1	3100	3100	<a href="https://rosstage.com/filter/?custom_f_182%5B%5D=333333&amp;custom_f_185%5B%5D=333436&amp;custom_f_185%5B%5D=333438&amp;custom_f_185%5B%5D=333439&amp;custom_f_185%5B%5D=333731&amp;virtuemart_category_id%5B0%5D=77&amp;q=">https://rosstage.com/filter/?custom_f_182%5B%5D=333333&amp;custom_f_185%5B%5D=333436&amp;custom_f_185%5B%5D=333438&amp;custom_f_185%5B%5D=333439&amp;custom_f_185%5B%5D=333731&amp;virtuemart_category_id%5B0%5D=77&amp;q=</a>
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	1	1540	1540	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1039">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1039</a>
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	43	1950	83850	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1109">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1109</a>
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	236	3100	731600	<a href="https://rosstage.com/filter/?custom_f_182%5B%5D=333333&amp;custom_f_185%5B%5D=333436&amp;custom_f_185%5B%5D=333438&amp;custom_f_185%5B%5D=333439&amp;custom_f_185%5B%5D=333731&amp;virtuemart_category_id%5B0%5D=77&amp;q=">https://rosstage.com/filter/?custom_f_182%5B%5D=333333&amp;custom_f_185%5B%5D=333436&amp;custom_f_185%5B%5D=333438&amp;custom_f_185%5B%5D=333439&amp;custom_f_185%5B%5D=333731&amp;virtuemart_category_id%5B0%5D=77&amp;q=</a>
5	AR О-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1	1125	1125	<a href="https://ooodirs.ru/komplektuyushchie-dlya-lesov/komplektuyushchie-dlya-ramnykh-lesov/flanging-metal-element-1/">https://ooodirs.ru/komplektuyushchie-dlya-lesov/komplektuyushchie-dlya-ramnykh-lesov/flanging-metal-element-1/</a>
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	82	1400	114800	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ib600">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ib600</a>
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	101	1000	101000	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-bcl">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-bcl</a>
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	235	3400	799000	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-vdiag-1207h200">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-vdiag-1207h200</a>
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	209	3650	762850	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-vdiag-1257h200">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-vdiag-1257h200</a>
10	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный Т14	БП-00001025	шт.	26	5643	146718	<a href="https://ros-spb.ru/oborudovanie/stroitelnye-lesa/rs-rls-bledger-1207">https://ros-spb.ru/oborudovanie/stroitelnye-lesa/rs-rls-bledger-1207</a>
11	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	шт.	356	5643	2008908	<a href="https://ros-spb.ru/oborudovanie/stroitelnye-lesa/rs-rls-bledger-1207">https://ros-spb.ru/oborudovanie/stroitelnye-lesa/rs-rls-bledger-1207</a>
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	149	2850	424650	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-vdiag-1207h050">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-vdiag-1207h050</a>
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	87	2800	243600	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1257">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1257</a>
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	55	5643	310365	<a href="https://ros-spb.ru/oborudovanie/stroitelnye-lesa/rs-rls-bledger-1207">https://ros-spb.ru/oborudovanie/stroitelnye-lesa/rs-rls-bledger-1207</a>
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	1	1540	1540	<a href="https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1039">https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-1039</a>

### **Скидка при переходе на вторичный рынок**

При расчете стоимости воспроизводства оценщик счел необходимым учесть скидку при переходе на вторичный рынок. Данная скидка отображает разницу между ценой нового объекта на первичном рынке и ценой такого же объекта при продаже его на вторичном рынке, при условии, что он абсолютно новый. Величина данной скидки была принята согласно периодического издания «Справочник оценщика машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А. 2019 г. по среднему значению диапазона группы «Серийное оборудование широкого профиля», которое составляет 11,3%

### **Определение накопленного износа**

Накопленный износ — это уменьшение восстановительной стоимости объекта, которое может происходить в результате его физического разрушения, функционального или внешнего (экономического) устаревания, их комбинации. Формула для расчета накопленного износа имеет вид:

$$Кн = 1 - (1 - Кфиз) * (1 - Кфун) * (1 - Кэ),$$

где Кн - коэффициент накопленного износа;

Кфиз - коэффициент физического износа в относительных величинах;

Кфун - коэффициент функционального устаревания в относительных величинах;

Кэ - коэффициент экономического устаревания в относительных единицах.

### **Физический износ**

Критерием оценки технического состояния в целом является физический износ. В процессе эксплуатации конструктивные элементы и системы под воздействием физико-механических и химических факторов постепенно изнашивается, снижаются их механические, эксплуатационные качества, появляются различные повреждения, обуславливающие снижение производительности и точности выполняемых технологических операций. Все это приводит к потере их первоначальной стоимости. Таким образом, под физическим износом оборудования следует понимать утрату им первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия различных факторов.

Основные методы расчета физического износа:

- методом экспертного анализа физического состояния;
- метод хронологического возраста
- метод эффективного возраста (метод срока службы).

В настоящем Отчете расчет физического износа проведен методом экспертизы состояния.

Коэффициент физического износа определялся по следующим таблицам:

**Шкала экспертных оценок физического состояния движимого имущества<sup>2</sup>**

<b>Описание состояния</b>	<b>Характеристика технического состояния</b>	<b>Остающийся срок службы, %</b>	<b>Износ, %</b>
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии	100	0
		95	5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90	10
		85	15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80	20
		75	25
		70	30
		65	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60	40
		55	45
		50	50
		45	55
Условно-пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	40	60
		35	65
		30	70
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	25	75
		20	80
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	15	85
		10	90
		2,5	97,5
		0	100

**Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования<sup>3</sup>**

<b>Описание состояния</b>	<b>Характеристика технического состояния</b>	<b>Износ, %</b>
Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0—5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	16—35

<sup>2</sup> «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С., Москва, 2003

<sup>3</sup> А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, Таблица 13

<b>Описание состояния</b>	<b>Характеристика технического состояния</b>	<b>Износ, %</b>
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36—60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	61—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	81—90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91—100

**Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния машин и оборудования<sup>4</sup>**

<b>Описание состояния</b>	<b>Характеристика физического состояния</b>	<b>Износ, %</b>
Новое	Новое, установленное, но ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0—5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, без ремонта, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10—15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, не требующее ремонта или замены каких-либо частей	20—35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных не основных частей (подшипники, вкладыши и др.)	40—60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (таких как двигатель и другие ответственные узлы)	65—80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85—90
Непригодное к применению или лом	Бывшее в эксплуатации оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив, кроме как на продажу по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95—100

Для оцениваемого имущества физический износ был определен на уровне 55%.

**Функциональное устаревание**

Для определения функционального износа Оценщик воспользовался методикой определения величины функционального устаревания на основе сравнения объекта оценки с более совершенными аналогами, имеющими лучшее соотношение «цена-качество». Таким образом, значение величины функционального устаревания, можно определить на основании таблицы ниже («Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» (под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера/М.: «Дело», 1998).

<sup>4</sup> данные компаний BIG4

### Шкала функционального устаревания

Характеристика функционального уровня имущества	Величина функционального устаревания, %
соответствует лучшим образцам	0
имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5
имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15
значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40
во всех отношениях проигрывает аналогам	75

Для объектов функциональный износ принят на уровне 5%.

#### Экономическое устаревание

Экономическое устаревание называют также внешним износом, поскольку оно зависит от причин внешних по отношению к самому объекту оценки.

Экономическое устаревание проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями, например, сокращением спроса и предложения на определенный вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, коммуникаций» правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальными постановлениями административным распоряжениям.

Среди причин экономического устаревания можно выделить следующие:

- сокращение спроса;
- возросшая конкуренция;
- изменения в структуре запасов сырья;
- рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции;
- инфляция;
- высокие процентные ставки;
- законодательные ограничения;
- изменения в структуре рынка товаров,
- факторы окружающей среды.

Внешний (экономический) износ, или износ внешнего воздействия - уменьшение стоимости имущества, обусловленное отрицательным воздействием внешних по отношению к объекту оценки ценообразующих факторов экономического и неэкономического характера. Используется также термин внешнее устаревание.

Оценщиком выявлены признаки экономического устаревания. Шкала для определения величины внешнего устаревания, представлена ниже.

С учетом проведенного анализа рынка Оценщик пришел к выводу, согласно шкале экспертных оценок, для оцениваемого имущества соответствует характеристика № 2 (10% внешнего устаревания).

### Шкала экспертных оценок, используемая для определения величины внешнего устаревания

№ п/п	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
1	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0%
2	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10%
3	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30%
4	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один –два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50%
5	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100%

(Журнал «Современные проблемы науки и образования. - 2013. - № 3» «Методические аспекты оценки экономического устаревания движимого имущества». Источник: <http://www.science-education.ru/109-9384>)

Стоимость объектов, таким образом, на момент оценки с учетом износа определялась по формуле:  $PC = ПВС * (1 - Кн)$ ,  
где ПВС - полная восстановительная стоимость, Кн. - накопленный износ.

Ниже представлена расчетная таблица.

ООО «Институт Независимой Оценки»

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во	Стоимость предложения, руб/ед.	Восстановит. стоимость с учетом кол-ва, руб.	С учетом скидки (11,3%) на втор. рынок	Физ. износ	Функц. устар.	Эк. устар.	Совокуп. износ	Рыночная стоим. итого, руб.
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	3 283,12	1	3100	3100	2 749,700	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	1 192,73
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	2 236,07	1	1540	1540	1 365,980	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	592,52
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	2 812,84	43	1950	83850	74 374,950	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	32 261,29
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	3 522,70	236	3100	731600	648 929,200	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	281 483,10
5	AR О-Отбортующая доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1 331,00	1	1125	1125	997,875	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	432,84
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	2 945,94	82	1400	114800	101 827,600	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	44 169,30
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	2 395,79	101	1000	101000	89 587,000	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	38 859,75
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	3 380,73	235	3400	799000	708 713,000	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	307 415,25
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	3 611,44	209	3650	762850	676 647,950	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	293 506,54
10	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный Т14	БП-00001025	шт.	6 016,10	26	5643	146718	130 138,866	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	56 449,75
11	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	шт.	5 714,41	356	5643	2008908	1 781 901,396	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	772 927,35
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	3 433,97	149	2850	424650	376 664,550	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	163 384,09
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	3 079,04	87	2800	243600	216 073,200	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	93 725,10
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	7586,68	55	5643	310365	275 293,755	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	119 412,93
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	2 289,31	1	1540	1540	1 365,980	55,0%	5,0%	10,0%	61,5%	592,52
	Итого												2 206 405,05

## 6.2 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта взвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов. При этом используемые веса всегда будут отражать хоть и профессиональное, но, по природе своей, субъективное мнение оценщика. Стандарты лишь предписывают выбирать их в соответствии с существенностью внутренней логики каждого из использованных подходов для участников рынка и степенью достоверности использованной информации и, в итоге, результатов расчётов.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта,

В данном отчете рыночная величина определялась в рамках одного подхода - затратного, поэтому согласования результатов не требуется.

**Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 06 июля 2021 г., составляет:**

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во	Рыночная стоим. итого, руб.
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	3 283,12	1	1 192,73
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	2 236,07	1	592,52
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	2 812,84	43	32 261,29
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	3 522,70	236	281 483,10
5	AR О-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1 331,00	1	432,84
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	2 945,94	82	44 169,30
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	2 395,79	101	38 859,75
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	3 380,73	235	307 415,25
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	3 611,44	209	293 506,54
10	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14	БП-00001025	шт.	6 016,10	26	56 449,75
11	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	шт.	5 714,41	356	772 927,35
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	3 433,97	149	163 384,09
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	3 079,04	87	93 725,10
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	7586,68	55	119 412,93
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	2 289,31	1	592,52
Итого						2 206 405,05

## 7. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщика;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г., Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г., ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г., со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация «СОЮЗ»
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества.

В настоящем отчете произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «золотое сечение» .

Оценка проведена по состоянию на 06 июля 2021 г. с целью определения рыночной стоимости Объектов. Результат оценки может использоваться в рамках процедуры конкурсного производства.

Для определения рыночной стоимости в рамках настоящего Отчета использован затратный подход.

**Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 06 июля 2021 г., составляет:**

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во	Рыночная стоим. итого, руб.
1	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	шт.	3 283,12	1	1 192,73
2	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	шт.	2 236,07	1	592,52
3	AR О-Ригель 1.09М настил-О-ригель	БП-00001028	шт.	2 812,84	43	32 261,29
4	AR Стойка LW2.00М	БП-00001009	шт.	3 522,70	236	281 483,10
5	AR О-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	шт.	1 331,00	1	432,84
6	ZB Шарнирный винтовой домкрат 60, усиленный	БП-00001012	шт.	2 945,94	82	44 169,30
7	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	шт.	2 395,79	101	38 859,75
8	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	шт.	3 380,73	235	307 415,25
9	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	шт.	3 611,44	209	293 506,54
10	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный Т14	БП-00001025	шт.	6 016,10	26	56 449,75
11	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-	шт.	5 714,41	356	772 927,35

№ п/п	Имущество (наименование, характеристика (вид, сорт, группа))	Код (номенкл. номер)	Исч.	Инвентарная стоим., руб./ед.	Кол-во	Рыночная стоим. итого, руб.
		00001033				
12	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	шт.	3 433,97	149	163 384,09
13	AR О-Ригель 2.57 М	БП-00001035	шт.	3 079,04	87	93 725,10
14	AR О-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	шт.	7586,68	55	119 412,93
15	О-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	шт.	2 289,31	1	592,52
Итого						2 206 405,05

Оценщик

Либровская Ольга Викторовна

Генеральный директор  
ООО «Институт независимой оценки»



Либровская Ольга Викторовна

## 8. ПРИЛОЖЕНИЕ 1

---

### 8.1 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

#### Нормативные акты.

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г..
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г..
5. ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 611 от 25.09.2014 г.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

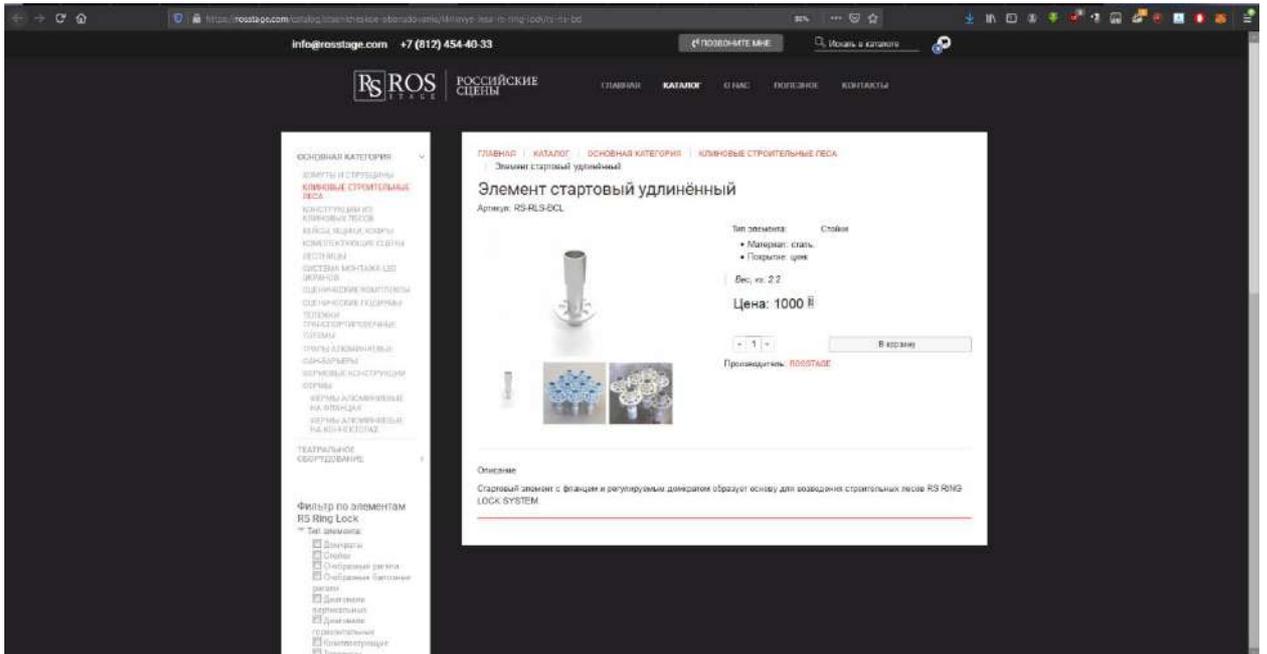
#### Специальная литература

1. Грибовский С.В., Сивец С.А., Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.
2. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. — СПб, 1997 г.
3. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб и до. – М.: Финансы и статистика, 2004 г.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.

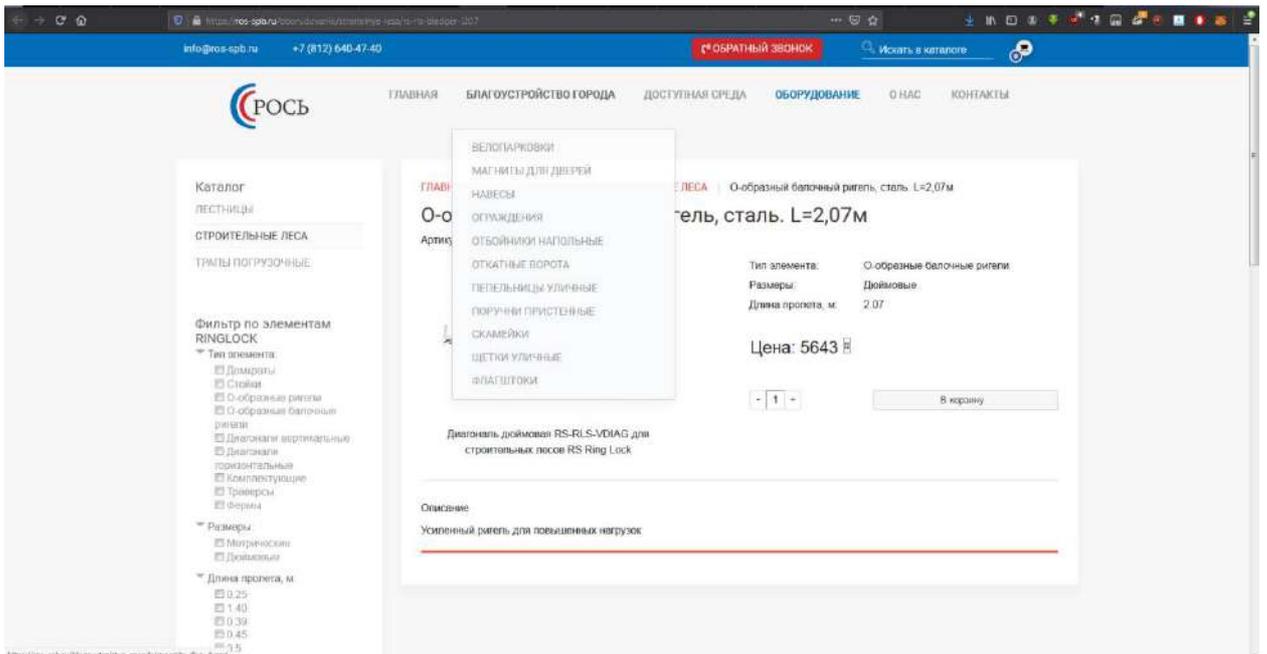
**8.2 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКОМ, И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

1. Копия инвентаризационной описи

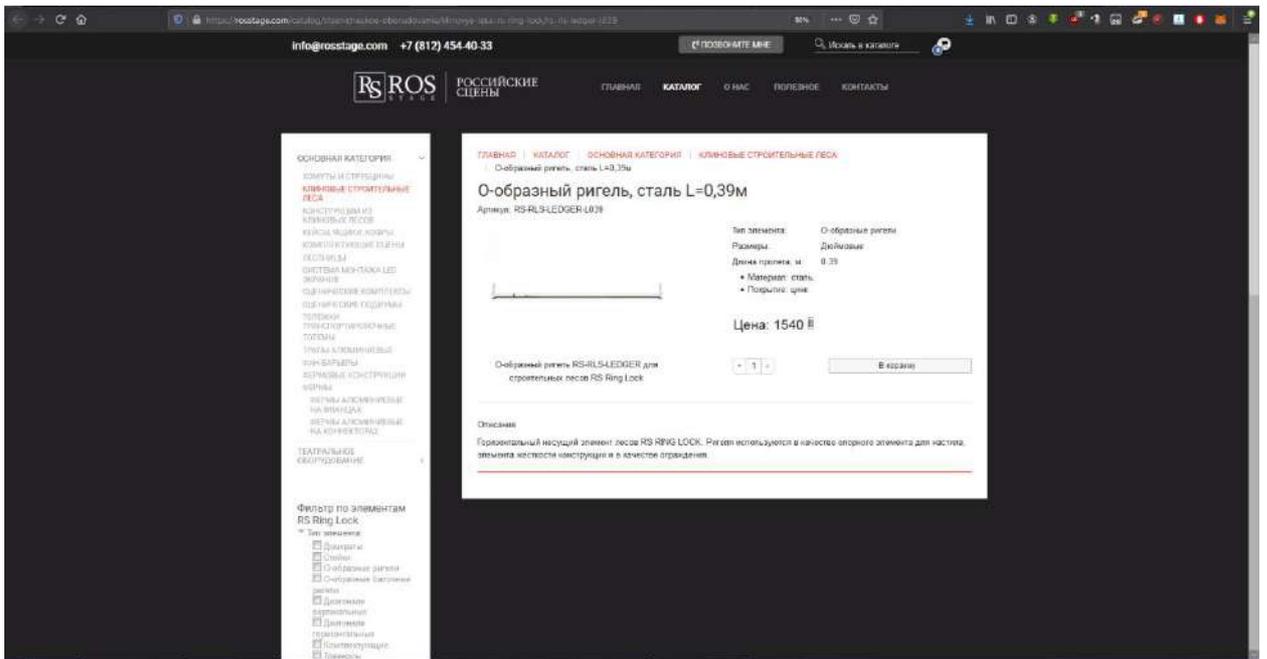
### 8.3 КОПИИ МАТЕРИАЛОВ СОДЕРЖАЩИХ РЫНОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ, ИСПОЛЬЗОВАННУЮ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ



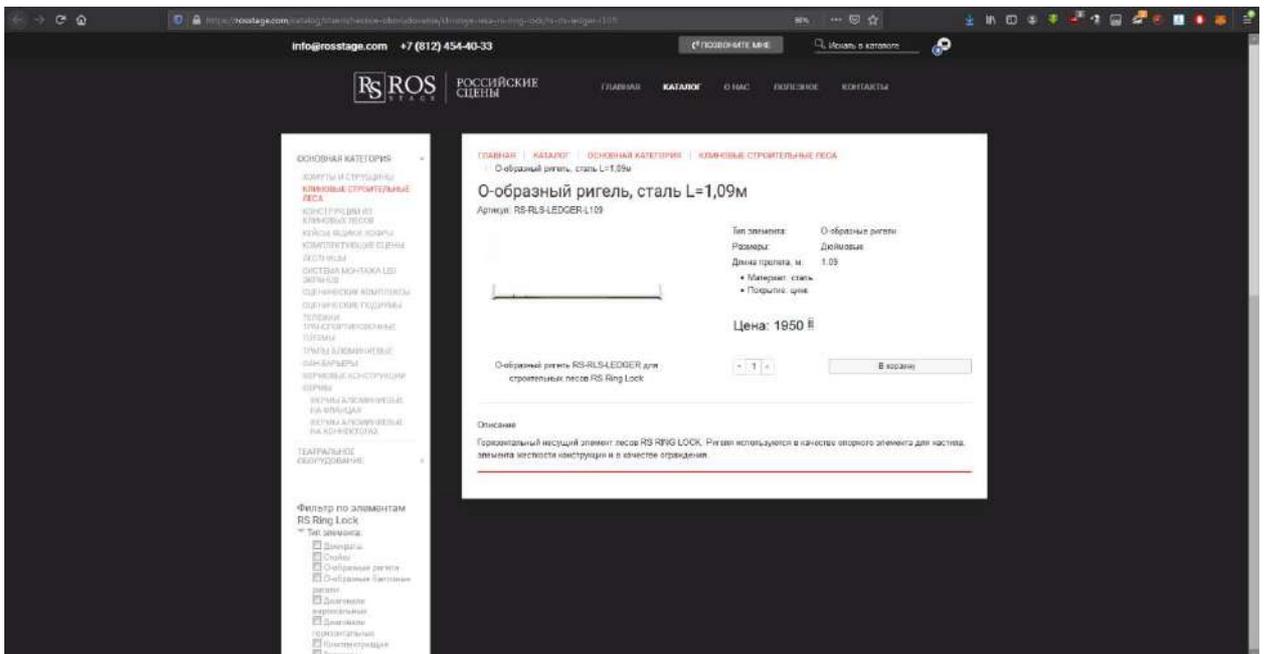
<https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-bcl>



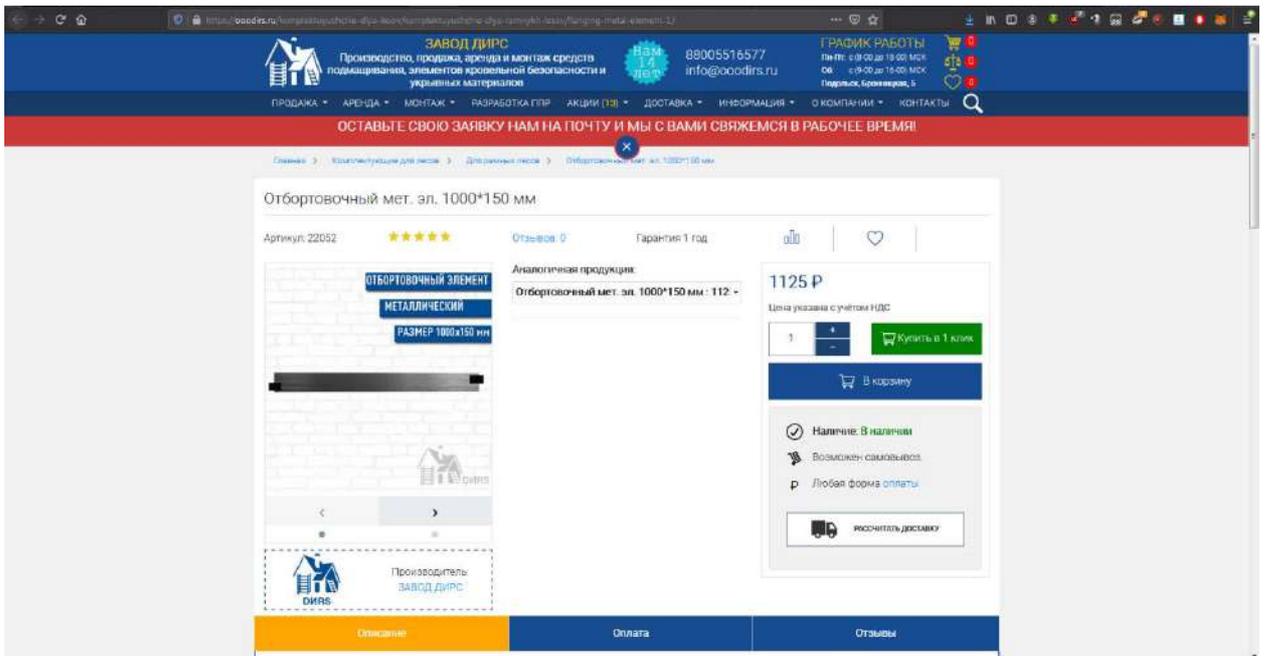
<https://ros-spb.ru/oborudovanie/stroitelnye-lesa/rs-rls-bledger-l207>



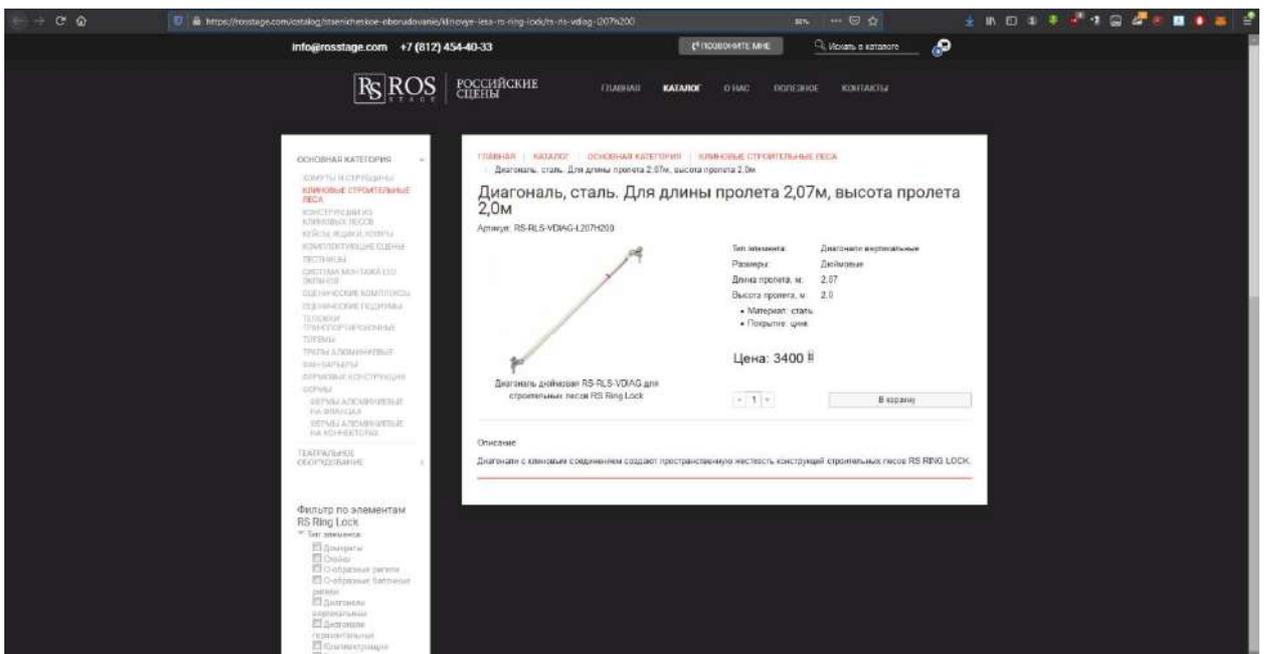
<https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-I039>



<https://rosstage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-I109>

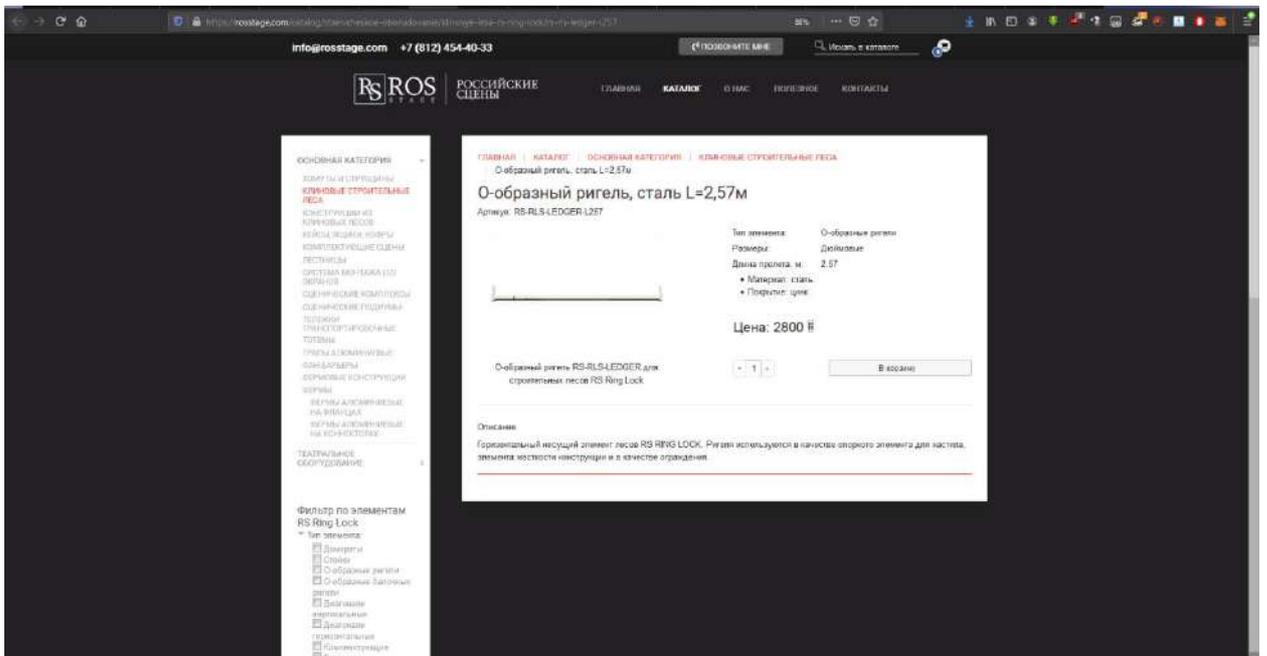


<https://oodirs.ru/komplektuyushchie-dlya-lesov/komplektuyushchie-dlya-ramnykh-lesov/flanging-metal-element-1/>

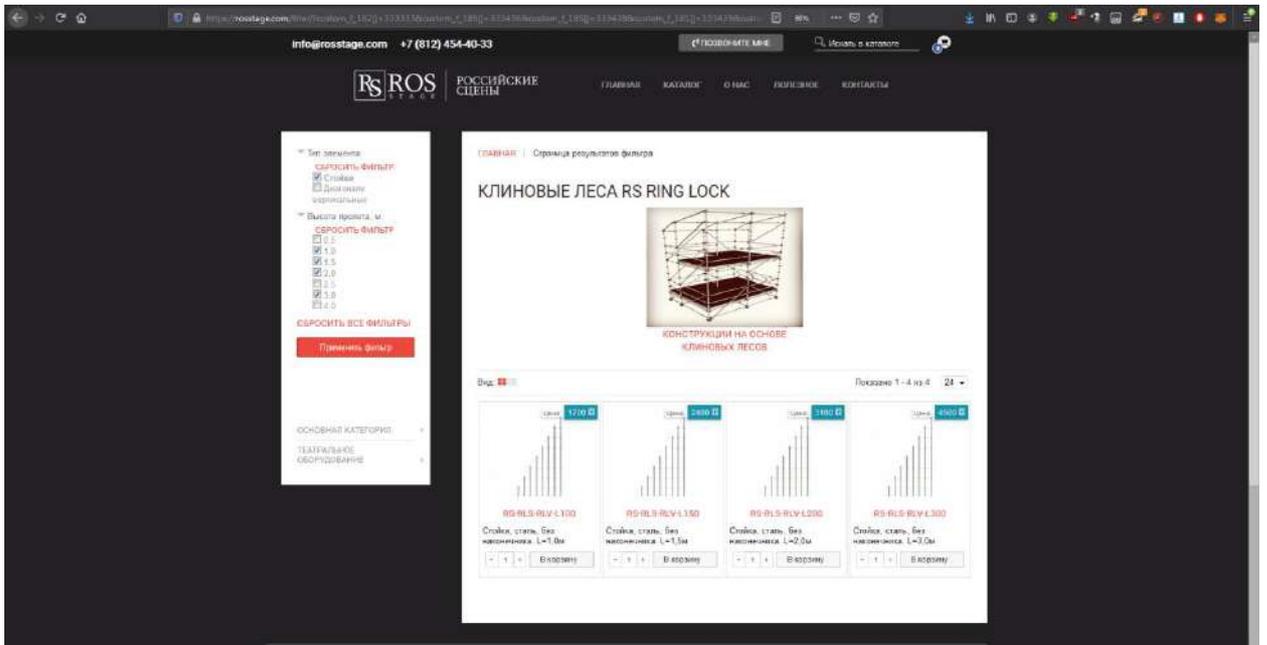


<https://rostage.com/catalog/stsenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-vdiag-2.07h2.00>

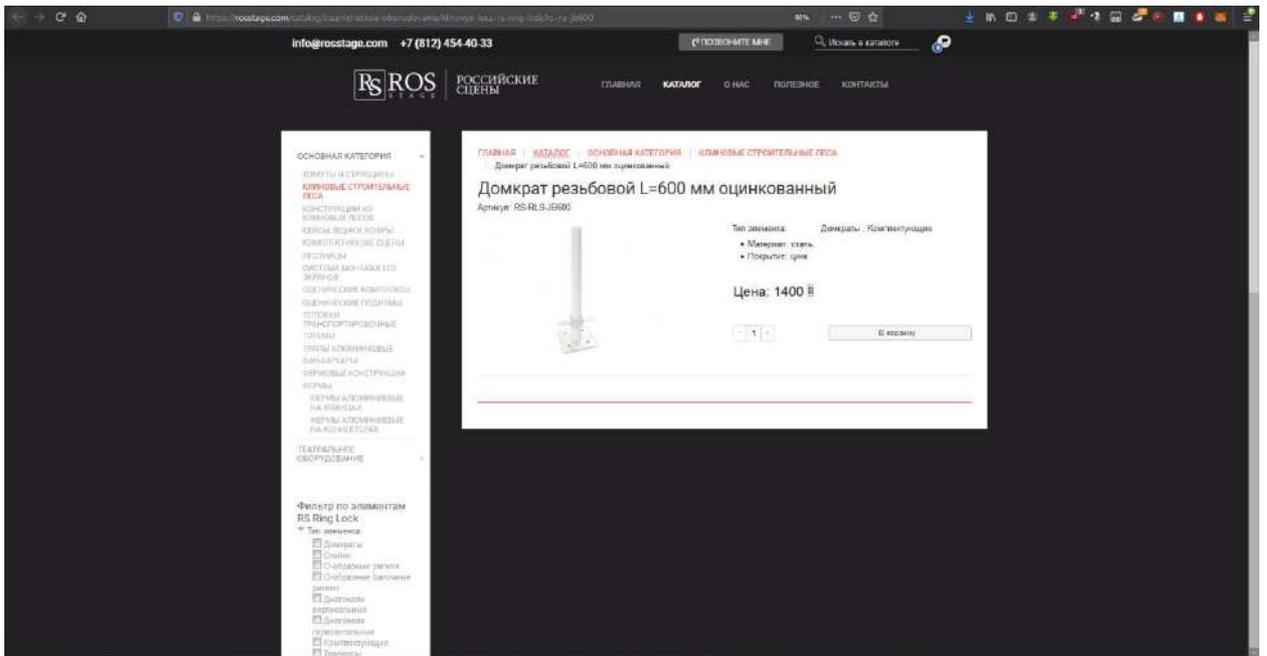




<https://rosstage.com/catalog/stenicheskoe-oborudovanie/clinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-ledger-l257>



[https://rosstage.com/filter/?custom\\_f\\_182%5B%5D=333333&custom\\_f\\_185%5B%5D=333436&custom\\_f\\_185%5B%5D=333438&custom\\_f\\_185%5B%5D=333439&custom\\_f\\_185%5B%5D=333731&virtuemart\\_category\\_id%5B0%5D=77&q=](https://rosstage.com/filter/?custom_f_182%5B%5D=333333&custom_f_185%5B%5D=333436&custom_f_185%5B%5D=333438&custom_f_185%5B%5D=333439&custom_f_185%5B%5D=333731&virtuemart_category_id%5B0%5D=77&q=)



<https://rostage.com/catalog/stenicheskoe-oborudovanie/klinovye-lesa-rs-ring-lock/rs-rls-jb600>

#### **8.4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**

1. Копия свидетельства в СРО.
2. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков.
3. Копия диплома оценщика.
4. Копия страхового полиса оценщика.
5. Копия страхового полиса Исполнителя.
6. Копия квал. аттестата оценщика

## 9. ПРИЛОЖЕНИЕ 2: ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ; ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА; ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
<https://www.economy.gov.ru/>

Министерство экономического развития  
 Российской Федерации



### Картина деловой активности. Апрель 2021 года

#### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г (после снижения на -2,5% г/г<sup>1</sup> в феврале, -2,2% г/г в январе). По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г (в 4кв20, по данным Росстата, снижение на -1,8% г/г, в 2020 г. -3,0% г/г).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в *обрабатывающей промышленности* наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе.

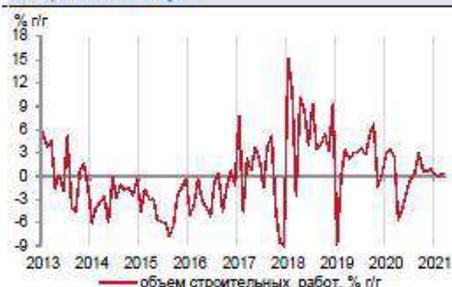
В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1кв21) (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года»).

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1</sup> Оценка за февраль была скорректирована на 0,3 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности.



Продолжилось улучшение динамики **грузооборота транспорта** – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале<sup>2</sup> и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1кв21 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4кв20).

**Объем строительных работ** в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале (в целом за 1кв21 – рост на 0,2% г/г).

В **сельском хозяйстве** в 1кв21 сохранилась положительная динамика выпуска (0,4% в 1кв21). При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г (в феврале – снижение на -0,3% г/г), замедлилось снижение производства скота и птицы (до -1,1% г/г с -2,2% г/г в феврале) и яиц (-0,3% г/г и -4,3% г/г соответственно).

На **потребительском рынке** наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений (в годовом выражении). **Объем платных услуг населению** вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1кв21 – снижение на -4,3% г/г). **Оборот общественного питания** увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1кв21: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>2</sup> Оценка за февраль пересмотрена на 0,2 п.п. в сторону повышения.



Вместе с тем оборот *розничной торговли* в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г<sup>3</sup> на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года (когда рост показателя ускорился до 6,9% г/г после 4,9% г/г в феврале 2020 г. и достиг максимальных с 2012 года уровней).

### Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте (с исключением сезонности – 5,4% SA<sup>4</sup> после 5,6% SA месяцем ранее).

*Общая численность безработных* с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек (-3,2% м/м SA). *Численность занятых* с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек (-0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением *численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения*. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г **в номинальном выражении** (+5,3% г/г в январе) и до +2,0% г/г **в реальном** (+0,1% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

---

<sup>3</sup> По уточненным данным Росстата, оборот розничной торговли в 2020 году составил -3,2% г/г, в январе 2021 г. +0,2% г/г, в феврале 2021 г. -1,5% г/г.

<sup>4</sup> Seasonally Adjusted – скорректированный на сезонность.



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых:	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	10,5	6,5	-8,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-6,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,5	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,6	-6,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

20 апреля 2021 г.

Страница 4



в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,8	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

\*Оценка Минэкономразвития России.  
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

20 апреля 2021 г.

Страница 5

**ПОЛИС № 922/1800616428**  
**страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (125047, г. Москва, ул. Гашека д.12 стр.1. ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000393), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Санкт-Петербург

Дата выдачи полиса «30» сентября 2020 г.

<b>Страхователь:</b>	Либровская Ольга Викторовна, Дата рождения: 07.04.1969г. Адрес по месту регистрации: Ленинградская область, Всеволожский р-н, ст. Корнево, ул. Дачная, д. 30 Паспорт: 4114 №609339, выдан: 26.06.2014 года ТП №93 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Всеволожском р-не Член СРО оценщиков: «Союз»	
<b>Представитель страховщика:</b>	Голубева Галина Александровна	Код 32689339
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>01.10.2020г.</b> , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут <b>30.09.2021г.</b>	
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам	
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с <b>01.10.2020 г.</b>	
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая	
<b>5. Страховая сумма:</b>	<b>300.000 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы	
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.	
<b>8. Страховая премия:</b>	<b>1200 (Одна тысяча двести) рублей</b>	
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по <b>15.10.20г.</b> включительно	

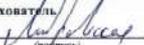
Страхователь

Страховщик

- 1 -

<p><b>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</b></p>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<p><b>11. Условия страховой выплаты:</b></p>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<p><b>12. Прочие условия:</b></p>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<p><b>13. Прилагаемые документы:</b></p>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  
  
 М.П. (подпись)



Полоса № 23-231/17-н от 13.08.2020г.



Саморегулируемая организация  
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

Либровская Ольга Викторовна

является членом Саморегулируемой организации  
СОЮЗ оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 813

Дата вступления 12 октября 2012 года

Президент  
СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



**ПОЛИС**

**к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1800235199**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гамкина, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045120) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 30 » сентября 2020 г.

Валюта страхования: Российские рубли

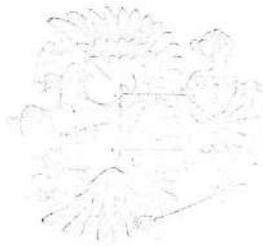
<b>Страхователь:</b>	ООО «Институт независимой оценки» Юридический адрес: Санкт-Петербург, В.О. Коммунальная линия, д. 34  ОГРН 1027800025834 ИНН 7801122624
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.10.2020г. по 24 часа 00 минут 30.09.2021г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая катастрофную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 27.08.2020года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, споры рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5.000.000 (Пять миллионов) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы.
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>10 000 (Десять тысяч) рублей.</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	единовременно
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1800235199 от 30.09.2020г. - Правила страхования
<b>Представитель страховщика:</b> Голубева Г.А.	Код 32689359

Экземпляр - Правила страхования изложен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомился и согласен.

Страхователь  
*[Подпись]*  
М.П. *[Печать]*

**РЕСО**  
ГАРАНТИЯ  
М.П. *[Печать]*

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0-148



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ  
ПП № 347398

Настоящий диплом выдан Лидоровской  
Ольге Викторовне  
в том, что он(а) с "12" ноября 2001 г. по "28" июня 2002 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском  
государственном университете экономики и финансов  
по профессиональной переподготовке в области оценочной  
деятельности  
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"  
(наименование программы, содержания профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "25" июня 2002 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Лидоровской  
Ольги Викторовны  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости  
предприятия (бизнеса)  
(наименование)



Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор (директор)  
2002



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

11.07.2017 № 07-04345/17

на № \_\_\_\_\_ б/н от 27.06.2017

Генеральному директору  
Саморегулируемой организации Союз  
оценщиков «СИБИРЬ»

Зыку И.П.

Фурманский пер., д. 9/12,  
г. Москва, 105062,  
НП СОО «СИБИРЬ»

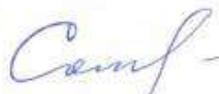
reestr@soosibir.ru

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Союз СРО «СИБИРЬ»
Место нахождения некоммерческой организации	105062, г. Москва, Фурманский пер., д. 9/12, 4-й эт., к. 5
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор - Зык Игорь Петрович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	08.08.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0004

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

 М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)

ООО "ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ"

организация

структурное подразделение

Форма по ОКУД

0317004

по ОКПО

23347947

Коды

Основание для проведения инвентаризации:

ненужное зачеркнуть

Вид деятельности

номер

1

дата

22.06.2021

Дата начала инвентаризации

22.06.2021

Дата окончания инвентаризации

22.06.2021

Вид операции

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**

товарно-материальных ценностей

Номер документа	Дата составления
1	22.06.2021

находящиеся

вид товарно-материальных ценностей

в собственности организации, полученные для переработки

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на товарно-материальные ценности сданы в бухгалтерию и все товарно-материальные ценности, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованны, а выбывшие списаны в расход.

Материально ответственное (ые) лицо(а):

должность

подпись

Боженко С. В.

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на 22 июня 2021 г.

Номер по порядку субсчет	Счет, субсчет	Товарно-материальные ценности наименование, характеристика (вид, сорт, группа)	код (номенклатурный номер)	Единица измерения			Цена, руб. коп.	Номер		Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
				Код по ОКЕИ	Наименование	Кол.		инвентарный	паспорта	количество	сумма, руб. коп.	количество	сумма, руб. коп.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	10.02	AR Стойка 2.00 М без наконечника	БП-00001008	796	шт	3 283,120			1,000	3 283,12	31,000	101 776,72		
2	10.02	AR U-Ригель 0.32М настил-О-Ригель	БП-00001027	796	шт	2 236,070			1,000	2 236,07	1,000	2 236,07		
3	10.02	AR O-Ригель 1.09М настил-О-Ригель	БП-00001028	796	шт	2 812,840			43,000	120 952,12	43,000	120 952,12		
4	10.02	AR Стойка LW 2.00 М	БП-00001009	796	шт	3 522,700			236,000	831 357,20	380,000	1 338 626,00		
5	10.02	AR O-Отбортовочная доска 0.73 М, сталь	БП-00001029	796	шт	1 331,000			1,000	1 331,00	2,000	2 662,00		
6	10.02	ZB Шарнирный винтовой Домкрат 60, усиленный	БП-00001012	796	шт	2 945,940			82,000	241 567,08	235,000	692 295,90		
7	10.02	AR Стартовый элемент, удлиненный	БП-00001017	796	шт	2 395,790			101,000	241 974,79	193,000	462 387,47		
8	10.02	AR Диагональ 2.07 X 2.00 М	БП-00001030	796	шт	3 380,730			235,000	794 471,55	235,000	794 471,55		
9	10.02	AR Диагональ 2.57 X 2.00 М	БП-00001031	796	шт	3 611,440			209,000	754 790,96	461,000	1 664 873,84		
10	10.02	AR U-Ригель LW 2.07 усиленный T14	БП-00001025	796	шт	6 016,100			26,000	156 418,60	150,000	902 415,00		
11	10.02	U-Балочный ригель 2.07 м	БП-00001033	796	шт	5 714,410			356,000	2 034 329,96	365,000	2 085 759,65		
12	10.02	AR Диагональ 2.07x0.5м	БП-00001034	796	шт	3 433,970			149,000	511 661,53	149,000	511 661,53		
13	10.02	AR O-Ригель 2.57 М	БП-00001035	796	шт	3 079,040			87,000	267 876,48	432,000	1 330 145,28		
14	10.01	AR O-Ригель LW 2.07 усиленный	БП-00001036	796	шт	7 886,66			55,000	417 267,40	32,000	242 773,76		
15	10.02	O-Ригель 0.32 настил-ригель	БП-00001041	796	шт	2 289,310			1,000	2 289,31	1,000	2 289,31		
Итого									1 583,000	6 381 807,17	2 710,000	10 255 326,20		

Итого по странице

Пятнадцать

прописью

Одна тысяча пятсот восемьдесят три

прописью

- а) количество порядковых номеров  
б) общее количество единиц фактически  
в) на сумму фактически

Шесть миллионов триста восемьдесят одна тысяча семь рублей 17 копеек

прописью

Итого по описи

а) количество порядковых номеров

Пятнадцать

подпись

б) общее количество единиц фактически

Одна тысяча пятьсот восемьдесят три

подпись

в) на сумму фактически

Шесть миллионов триста восемьдесят одна тысяча восемьсот семь рублей 17 копеек

подпись

Все цены, подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей проверены.

Председатель комиссии:

подпись

Боженко С. В.

подпись

расшифровка подписи

Члены комиссии: Главный бухгалтер

подпись

Орешкина Н. В.

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи



Все товарно-материальные ценности, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 15, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеем). Товарно-материальные ценности перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении

Лицо (а), ответственное (ые) за сохранность товарно-материальных ценностей

должность

подпись

Боженко С. В.

должность

подпись

расшифровка подписи

должность

подпись

расшифровка подписи

22 июня 2021 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил

подпись

подпись

расшифровка подписи

" 22 " 06 2021 г.