



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости оборудования
принадлежащего ФГУП «НКТБ «Вихрь»*

Регистрационный номер отчёта: 203-17/О

Дата составления отчёта: 10.08.2017 г.

Дата определения стоимости: 10.08.2017 г.

Заказчик: ФГУП «НКТБ «ВИХРЬ»

Исполнитель: ООО «Ребус»

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ФГУП «НКТБ «Вихрь»
Бликову Е.В.**

Уважаемый Евгений Васильевич

В соответствии с Договором №203-17 от 05 июля 2017 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости оборудования ФГУП «НКТБ «Вихрь».

Дата оценки - 10 августа 2017г.

Дата составления отчета – 10 августа 2017г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведенные расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом ограничительных условий и сделанных допущений:

Таблица 1.
Итоговая величина рыночной стоимости¹:

№	Объект оценки	Количество	Итоговая стоимость, с учетом количества, в т.ч. НДС, руб.	Итоговая стоимость, с учетом количества, без НДС, руб.
1	Каркас печи	1	12 400	10 508,47
2	Маслостанция	1	7 500	6 355,93
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	1	19 600	16 610,17
4	Установка индукционного нагрева ИНМ -50-8-50\WD4-2	4	1 195 200	1 012 881,36
5	Электроды ИСТ	2	26 400	22 372,88
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	1	15 000	12 711,86
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	1	42 500	36 016,95
8	Распределительное устройство	1	4 000	3 389,83
	Итого		1 322 600	1 120 847,45

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки и Стандартам НП СРО «СВОД».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

¹ С 1 января 2015г. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15, 2 ст. 146 НК РФ).

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ.....	6
2.1. Задание на оценку	6
2.2. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	6
2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	7
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.5. Общие понятия и определения, обязательные к применению	9
2.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки	10
ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
3.2. Анализ достаточности и достоверности информации	11
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА.....	13
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	14
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке.....	14
5.2. Затратный подход.....	14
5.3. Сравнительный подход	17
5.4. Доходный подход	17
5.5. Решение об оценке.....	18
ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	19
6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом.....	19
6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости.....	22
ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	24
ГЛАВА 8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	25

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №203-17 от 05 июля 2017 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объектах оценки

№	Наименование	Количество	Дата поступления	Цена за 1 единицу по учетным ценам, руб.	Всего сумма по учетным ценам, руб.
1	Каркас печи	1	31.07.2014	420 000,00	420 000,00
2	Маслостанция	1	31.07.2014	254 000,00	254 000,00
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	1	08.10.2014	381 355,93	381 355,93
4	Установка индукционного нагрева ИНМ -50-8-50\WD4-2	4	28.11.2014	387 291,10	1 549 164,40
5	Электропечь ИСТ	2	08.10.2014	444 436,44	888 872,88
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	1	27.11.2013	252 000,00	252 000,00
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	1	08.10.2014	226 874,43	226 874,43
8	Распределительное устройство	1	08.10.2014	135 593,47	135 593,47

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.

Результаты оценки по подходам:

№	Объект оценки	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.	Доходный, руб.
1	Каркас печи	12 438	не применялся	не применялся
2	Маслостанция	7 522	не применялся	не применялся
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	19 635	не применялся	не применялся
4	Установка индукционного нагрева ИНМ -50-8-50\WD4-2	298 775	не применялся	не применялся
5	Электропечь ИСТ	13 161	не применялся	не применялся
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	15 001	не применялся	не применялся
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	42 500	не применялся	не применялся
8	Распределительное устройство	4 015	не применялся	не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.

Итоговая величина рыночной стоимости:

№	Объект оценки	Итоговая стоимость, в т.ч. НДС, руб.	Итоговая стоимость, без НДС, руб.
1	Каркас печи	12 400	10 508,47
2	Маслостанция	7 500	6 355,93
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	19 600	16 610,17
4	Установка индукционного нагрева ИНМ -50-8-50\WD4-2	1 195 200	1 012 881,36
5	Электропечь ИСТ	26 400	22 372,88
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	15 000	12 711,86
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	42 500	36 016,95
8	Распределительное устройство	4 000	3 389,83
	Итого	1 322 600	1 120 847,45

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной 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, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Задание на оценку

Таблица 5.
Задание на оценку

Порядковый номер отчета	№203-17/О от 10.08.2017 года.			
Объекты оценки	Оборудование, согласно перечня указанного в Приложении №1 к договору об оценке			
Состав оцениваемой группы оборудования	№	Наименование	Дата поступления	Балансовая стоимость, руб.
	1	Каркас печи	31.07.2014	420 000,00
	2	Маслостанция	31.07.2014	254 000,00
	3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	08.10.2014	381 355,93
	4	Установка индукционного нагрева ИМ -50-8-50\WD4-2	28.11.2014	387 291,10
	5	Электропечь ИСТ	08.10.2014	444 436,44
	6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	27.11.2013	252 000,00
	7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	08.10.2014	226 874,43
	8	Распределительное устройство	08.10.2014	135 593,47
Имущественные права на объекты оценки	Субъект права: ФГУП «НКТБ «Вихрь» Вид права: право собственности.			
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности			
Обременения	Нет данных о наличии обременений. В соответствии с п.9 ФСО №10, если нет документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.			
Цель оценки	Определение рыночной стоимости			
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процессе конкурсного производства			
Вид стоимости	Рыночная			
Дата осмотра	10.08.2017			
Степень детализации работ по осмотру	Полный			
Дата оценки	10.08.2017 г.			
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.	Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.			
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.			

2.2. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

Таблица 6.
Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Полное наименование Заказчика	Федеральное государственное унитарное предприятие «Научное конструкторско-технологическое бюро «Вихрь», в лице конкурсного управляющего Бликова Евгения Васильевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.05.2017г. по делу № А07-1246/2017.
Реквизиты Заказчика	450077, г. Уфа, ул. К. Маркса, 12, корп. 5. ИНН 0274015200 ОГРН 1020202553337 от 11.09.2002 года.
Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076 ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6

	Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Имя Оценщика	Решетников Александр Геннадьевич
Квалификация Оценщика	Работает в области оценки с 1997 г. Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.02.
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д.6.
Номер контактного телефона Оценщика	Тел. (347)253-12-01
Адрес электронной почты Оценщика	expert-alex@mail.ru
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013. Юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201. Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения о страховании Оценщика	Страховой полис №020000О-184/17 от 24 марта 2017г. сроком на 1 год с 25.03.2017 по 24.03.2018 выдан ООО «Центральное Страховое Общество» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Дополнительная ответственность ООО «Ребус» - страховой полис № 020000О-000183/17 от 24 марта 2017г. выдан ООО «Центральное Страховое Общество» сроком на 1 год с 25.03.2017 по 24.03.2018 на сумму 100.000.000 (Сто миллионов) рублей.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

2.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих ограничительных условий и допущений:

1. В процессе подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.
2. Оценщик не несёт ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого резюмируется со слов Заказчика.
3. При проведении оценки предполагалась отсутствие каких-либо скрытых факторов (обременений), влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
6. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчёте.
7. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
8. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все материалы в отчёте включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
9. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта.
10. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено в назначении оценки, указанной в отчёте.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцениваемого имущества, кроме как случае официального вызова в суд.

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 №328.

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

2. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Совета НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

2.5. Общие понятия и определения, обязательные к применению

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Субъекты оценочной деятельности – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

Идентификация – это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

*Рыночная стоимость объекта оценки*² - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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

² Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

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

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

2.6. Последовательность определения стоимости объекта оценки

Согласно п. 23 ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчёта об оценке.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр объекта оценки и близлежащей территории;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
- анализ достаточности и достоверности полученной информации;
- анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
- выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
- согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
- подготовка отчета об оценке.

Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Балансовая справка
2. Акт осмотра от 10.08.2017
3. Сайты сети интернет, ссылки на данные источники указаны в теле отчета.

3.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Идентификация объектов оценки и элементов, входящих в их состав, проведена по представленным Заказчиком документам и визуальным осмотром. При анализе установлено:

Таблица 7.

Описание объектов оценки

№ п/п	Наименование, марка	Количество	Год выпуска, (приобретения)	Описание	Состояние, износ (устаревание)
1	Каркас печи	1	31.07.2014	Деталь печи ИСТ. Печь ИСТ это индукционные печи позволяют получать большой сортамент сталей для литейного производства, осуществлять быстрый переход с выплавки одной марки стали на другую в необходимом объеме в зависимости от производственных потребностей.	Не используется. Оборудование, в отношении которого неразумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
2	Маслостанция	1	31.07.2014	Техническое устройство (система), преобразующее различные виды энергии в механическую энергию жидкости, и управляющее движением потока этой жидкости.	Не используется. Оборудование, в отношении которого неразумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	1	08.10.2014	Предназначен для питания тиристорных преобразователей систем параллельного самовозбуждения турбо- и гидрогенераторов.	Не используется. Оборудование, в отношении которого неразумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости

					основных материалов, которые можно из него извлечь.
4	Установка индукционного нагрева ИИМ -50-8-50\WD4-2	4	28.11.2014	Установки индукционного нагрева с воздушным охлаждением, обеспечивают безопасный, надежный нагрев с повторяемыми характеристиками и предназначены для проведения таких операций как: посадка и съем деталей с натягом; подогрев перед сваркой; термообработка сварных швов трубопроводов.	Не используется. Новое, ещё не эксплуатировавшееся оборудовани.
5	Электропечь ИСТ	2	08.10.2014	Индукционные печи позволяют получать большой сортамент сталей для литейного производства, осуществлять быстрый переход с выплавки одной марки стали на другую в необходимом объеме в зависимости от производственных потребностей.	Не используется. Оборудование, в отношении которого неразумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ - 1601	1	27.11.2013	Предназначен для комплектации постов ручной дуговой сварки покрытыми электродами изделий из сталей на постоянном токе.	Не используется. Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов.

Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА.

Анализ рынка произведен в соответствии с п.10 ФСО №10.

«Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют».

Первичный рынок.

Нужно отметить, что СССР был «Впереди планеты всей» в области индукционного нагрева, собственно наши ученые его и изобрели.

Огромную долю более 60% рынка занимает продукция Китайского производства. Только из этого стоит сделать вывод о том, что **КНР** стала за последние 20 лет индустриальным гигантом.

На сегодняшний день только 30% российского рынка по производству индукционного оборудования занимают российские компании. Львиную долю в нем занимает **Мосиндуктор**. (<http://mosinductor.ru/info/articles/kak-pravilno-vybrat-postavshchika-induktsionnogo-oborudovaniya/>). Они изготавливают широкую гамму индукционных нагревателей, плавильных печей, в том числе вакуумных, кузнечных нагревателей, закалочных трансформаторов. ТВЧ установок для пайки, закалки, нагрева перед горячей штамповкой, нагрева и отпуска сварных швов, сварки прямошовных труб, дорновой и бездорновой гибки труб и швеллеров. Индукционные закалочные станки, и конвейеры для термообработки и другое оборудование.

Европейские компании так же представлены на рынке, а именно:

- Компания **Inductotherm Group** является мировым лидером в производстве оборудования для индукционной плавки; вакуумно индукционной плавки; индукционного нагрева и всех видов термообработки заготовок, проволоки и изделий из черных и цветных металлов; нагрева и термообработки труб; высокочастотной сварки, локальной термообработки сварного шва, резки труб из черных и цветных металлов. Штаб-квартира корпорации находится в **США**, а в ее состав входит 18 производственных площадок, 57 офисов продаж и обслуживания, 44 представителя в 50 странах.

Ценовая политики компаний весьма гибкая. У привалирующего числа компаний на сайте не указана цена, визуализируется окно с запросом о контактных данных покупателя, менеджеры связываются с потенциальными покупателями на прямую и работают по привлечению покупателя на стадии выбора. Информацию лицам, не заинтересованным в приобретении товара, менеджеры дают неохотно и зачастую прекращают разговор, как только узнают что товаром интересуется не покупатель.

Вторичный рынок.

Вторичный рынок оборудования индукционного нагрева развит крайне мало. Оборудование имеет узко специализированное направление и применимо только в промышленности. Срок службы такого оборудования согласно нормативной документации составляет порядка 10 лет. Поскольку первичный рынок предлагает достаточный выбор по доступным ценам нового оборудования, то потенциальные покупатели, как правило, ищут для себя оборудование именно на первичном рынке. То есть следует отметить, что промышленное индукционное оборудование имеет очень ограниченный рынок или не имеет рынка совсем. Представленные на вторичном рынке это единичные объекты, объявления о продаже в большинстве случаев не содержат цены и подробного описания объекта, предложения разнородны и разбросаны по всей территории РФ.

В силу сказанного следует, что вторичный рынок промышленного индукционного оборудования не развит.

Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Оценка объектов движимого имущества (машин, оборудования, транспортных средств, производственного инвентаря) производится в основном с использованием двух подходов - затратного и сравнительного. Подход с точки зрения доходности практически не применяется ввиду недостаточности или недостоверности информации о ставках аренды таких объектов. В случаях, когда информация об арендных ставках представляется оценщикам достаточно достоверной, применяется доходных подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта оценки на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее надёжные.

5.2. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения. Определяется стоимость затрат на его воспроизводство.

Для определения стоимости затрат на воспроизводство или замещения, являющихся базой расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта.

Под стоимостью воспроизводства оцениваемых машин и оборудования понимается либо стоимость их полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость нового объекта полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах. Остаточная стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Под стоимостью затрат на замещения оцениваемой машины или оборудования понимается минимальная стоимость приобретения нового аналогичного объекта, максимально близкого к оцениваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным показателям, в текущих ценах. Остаточная стоимость замещения определяется как стоимость замещения за вычетом износа.

Таким образом, в первом случае речь идёт об идентичных объектах, а во втором - об аналогичных. Для определения того, какие объекты относятся к идентичным, а какие к аналогичным, необходимо остановиться на потребительских свойствах машин и оборудования и описывающих их показателях:

- функциональные показатели (производительность или мощность, грузоподъемность, тяговое усилие, размеры рабочего пространства, класс точности, степень автоматизации);
- эксплуатационные показатели (безотказность, долговечность, ремонтпригодность, сохраняемость);
- конструктивные показатели (масса, вес, состав конструктивных основных материалов);
- показатели экономичности эксплуатации машин, характеризующие расходы различных ресурсов или функционирования машин в единицу времени, на единицу продукции или работ;
- эстетические показатели;
- показатели эргономичности, характеризующие машину как элемент системы "человек-машина".

При установлении сходства машин и оборудования можно выделить три уровня:

1. функциональное сходство (по области применения, назначению);
2. конструктивное сходство (по конструктивной схеме, составу и компоновке элементов);
3. параметрическое сходство (по назначению параметров).

При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходств, принято говорить об идентичности объектов, а при приблизительном и частичном сходстве – об аналогичности.

При определении затрат на изготовление объекта необходимо руководствоваться Положением о составе затрат по производству и реализации продукции (услуг, работ), утверждённом постановлением Правительства РФ от 5 августа 1992 г. № 552. Основные статьи затрат: сырьё и материалы, покупные комплектующие изделия, оплата труда основных рабочих, отчисления на социальное страхование, в пенсионный фонд, на медицинское страхование, в фонд занятости, затраты на содержание и эксплуатацию машин и оборудования, общехозяйственные расходы, коммерческие расходы.

При определении затрат, связанных с приобретением и установкой оборудования, необходимо учитывать затраты на приобретение оборудования, транспортные расходы по доставке оборудования, заготовительно-складские расходы (включая комиссионные снабженческим предприятиям, таможенные пошлины), все виды расходов, связанных с монтажом, установкой оборудования, его наладкой. Указания по учёту этих затрат даны в Положении по бухгалтерскому учёту долгосрочных инвестиций, утверждённом Министерством финансов РФ 30 декабря 1993 г. № 160.

В оценке машин и оборудования можно выделить следующие основные методы:

- метод расчёта по цене однородного объекта;
- метод поэлементного расчёта;
- индексный метод оценки.

Расчёт по цене однородного объекта на всех этапах расчёта опирается на анализ использования совершенно идентичного объекта.

Метод поэлементного расчёта основан на работе с перечнем комплектующих узлов и деталей оцениваемого объекта, где собирается ценовая информация по всей номенклатуре перечня. Но это возможно лишь при наличии развитого рынка комплектующих изделий.

Индексный метод оценки. При применении этого метода осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования за соответствующий период.

$$S_B = S_O \times Y, \quad (1)$$

где S_B – восстановительная стоимость объекта;

S_O – базовая стоимость объекта;

Y – индекс изменения цен.

Данный метод применяется с использованием программно-информационного комплекса «СТОФ», разработанного НИИ статистики Росстата и ЗАО «Кодинфо».

При определении стоимости замещения, как и при определении стоимости восстановления, окончательным этапом является определение остаточной стоимости. Для этого необходимо из восстановительной стоимости вычесть суммарный износ: физический, функциональный и внешний (экономический).

Расчет рыночной стоимости затратному подходу производим по формуле:

$$C_{\text{рын}} = C^{\text{ПЗ}} \times \frac{(100 - I_{\text{физ}})}{100} \times \frac{(100 - I_{\text{функ}})}{100} \times \frac{(100 - I_{\text{эк}})}{100}, \quad (2)$$

где $I_{\text{физ}}$ – физический износ, %,

$I_{\text{функ}}$ – функциональный износ, %,

$I_{\text{эк}}$ – экономический износ, %.

$$C^{\text{ПЗ}} = C_a \times K^{\text{отл}}, \quad (3)$$

где C_a – стоимость аналога, руб.

$K^{\text{отл}}$ – коэффициент отличия объекта оценки от аналогов по конструктивным характеристикам.

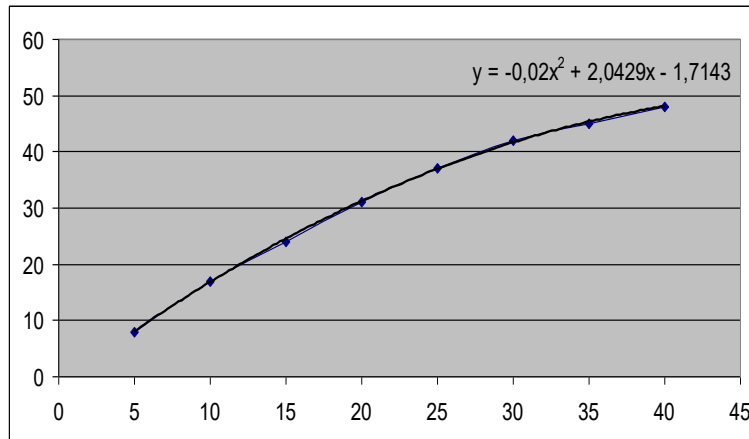
Физическое устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с использованием, изнашиванием, разрушением, увеличением стоимости обслуживания и прочими физическими факторами, приводящими к сокращению жизни и изнашиваемости объекта.

Функциональное устаревание – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональный износ представляет собой потерю стоимости, вызванную появлением более дешёвых машин и оборудования.

Формой функционального устаревания является технологическое устаревание, под которым подразумевается потеря стоимости, вызванная изменениями в технологии, в результате, которого актив становится менее продуктивным, более дорогим в эксплуатации. Функциональный износ может быть рассчитан на основании данных о зависимости величины функционального износа от возраста оборудования для различного вида оборудования (Журнал «Вопросы Оценки» №2 №2002. Таблица 4.).

Расчёт зависимости функционального износа от «возраста оборудования»

Возраст оборудования, X	5	10	15	20	25	30	35	40
Функциональный износ, %, Y	8	17	24	31	37	42	45	48



Внешний (экономический) износ (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 определённый вид продукции, ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений, правовыми изменениями.

В силу сложившихся экономических причин часть оборудования оказывается незадействованной и не приносит ни какой пользы. А поскольку полезность объекта в связи с недоиспользованием меньше, чем у объекта, работающего с полной производительностью, то и стоимость его уменьшается.

Физический износ машин и оборудования может измеряться одним из двух методов:

1. методом срока жизни;
2. методом укрупнённой оценки технического состояния.

Метод срока жизни. Процент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни.

Метод укрупнённой оценки технического состояния осуществляется с использованием специальной оценочной шкалы.

Таблица 8.

Оценочная шкала для экспертного определения физического износа

Состояние оборудования	Характеристика физического износа	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	0
		5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.	20
		25
		30
		35

Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40
		45
		50
		55
		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 других ответственных узлов.	65
		70
		75
		80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов.	85
		90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого неразумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	97,5
		100

"Оценка рыночной стоимости машин и оборудования". Академия народного хозяйства при правительстве РФ. Академия оценки, 1998. Издательство "Дело", М. 1998.

5.3. Сравнительный подход

Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования представлен прежде всего методом прямого сравнения. Объект-аналог должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-технологическое сходство.

Расчёт методом прямого сравнения продаж осуществляется в несколько этапов:

1. Нахождение объекта-аналога.
2. Внесение корректировок в цену аналога.

Корректировки бывают двух видов:

- коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент;
- поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки

Таким образом, стоимость машины или единицы оборудования определяется по формуле

$$V = V_{ан.} \times K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Km \pm V_{доп.}, \quad (4)$$

где:

$V_{ан.}$ - цена объекта-аналога;

$K1, K2, K3, Km$ – корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;

$V_{доп.}$ - цена дополнительных устройств, наличием которых отличается сравниваемый объект.

При применении метода прямого сравнения следует соблюдать определенную последовательность при внесении поправок: в первую очередь делаются коэффициентные корректировки, а потом – поправочные.

5.4. Доходный подход

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда, являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. При доходном подходе в основном используются метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации дохода.

По этой причине при оценке средств производства доходный подход практически не применяется.

5.5. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

На основании описания подходов оценки и анализа рынка объектов оценки, принимается решение в рамках затратного подхода осуществить расчет: при наличии информации о стоимости нового оборудования, аналогичного либо идентичного оцениваемому - методом расчёта по цене однородного объекта; при отсутствии таковой информации - индексным методом, с использованием программно-информационного комплекса «СтОФ» версии 5.1, разработанного НИИ статистики Росстата и ЗАО «Кодинфо» по поручению Росстата, прошедшего успешное тестирование в территориальных органах государственной статистики, рекомендованного Росстатом и Торгово-промышленной палатой РФ и одобренного Министерством имущественных отношений Российской Федерации. Оценка основных фондов с использованием Комплекса «СтОФ» производится автоматически с помощью индексов-дефляторов (коэффициент переоценки), разработанных НИИ статистики совместно с Управлением статистики основных фондов и строительства Росстата.

Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

Наиболее предпочтительным и распространённым является метод расчёта по цене однородного объекта, он опирается на известную информацию о предложении новых идентичных объектов. Метод поэлементного расчёта основан на работе с перечнем комплектующих узлов и деталей оцениваемого объекта, где собирается ценовая информация по всей номенклатуре перечня. Это наиболее трудоёмкий метод, и его применение возможно лишь при наличии развитого рынка комплектующих изделий. На практике данный метод практически не применяется. Третий, индексный метод, по мнению оценщика наименее точный, и его применение может быть обосновано только отсутствием информации, необходимой для первых двух методов.

Определение метода расчета приведено в таблице ниже.

Таблица 9.

Определение метода расчета

№	Наименование	Метод расчета	Обоснование
1	Каркас печи	Индексация по средством программы СТОФ 5.1	Печь разкукомплектована, невозможно найти аналог о детальной стоимости объекта.
2	Маслостанция	Индексация по средством программы СТОФ 5.1	Нет данных о технических характеристиках объекта, по имеющейся информации невозможно найти аналог.
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	Расчет по цене однородного объекта	На первичном рынке найдена информации о стоимости аналогичного нового оборудования
4	Установка индукционного нагрева ИМ -50-8-50\WD4-2	Расчет по цене однородного объекта	На первичном рынке найдена информации о стоимости аналогичного нового оборудования
5	Электропечь ИСТ	Индексация по средством программы СТОФ 5.1	Печь разкукомплектована, невозможно найти аналог о детальной стоимости объекта.
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	Расчет по цене однородного объекта	На первичном рынке найдена информации о стоимости аналогичного нового оборудования
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	Расчет по цене однородного объекта	На первичном рынке найдена информации о стоимости аналогичного нового оборудования
8	Распределительное устройство	Индексация по средством программы СТОФ 5.1	Нет данных о технических характеристиках объекта, по имеющейся информации невозможно найти аналог.

Стоимость воспроизводства определена с использованием программно-информационного комплекса «СтоФ» версия 5.1.

Используются индексы, полученные путем прогнозирования.

Расчет оборудования представлен в таблице ниже.

Таблица 10.
Определение стоимости замещения

<i>Наименование</i>	<i>Первоначальная стоимость</i>	<i>Дата поступления</i>	<i>Метод расчета</i>	<i>Аналог</i>	<i>Цена аналога, руб.</i>	<i>Кндс</i>	<i>Итого с НДС, руб.</i>	<i>Источник информации</i>	<i>Источник информации в Приложении №2</i>
Каркас печи	420 000,00	31.07.2014	Индексация по средством программы СТОФ	Каркас печи	496 023,02	18%	585 307,16	СТОФ 5.1	[5]
Маслостанция	254 000,00	31.07.2014	Индексация по средством программы СТОФ	Маслостанция	299 975,83	18%	353 971,48	СТОФ 5.1	[5]
Трансформатор ТСЗП-1000/10	381 355,93	08.10.2014	Расчет по цене однородного объекта	Трансформатор ТСЗП-1000/10	924 000,00	цена указана с НДС	924 000,00	transform74.ru/tr/45/283/	[1]
Установка индукционного нагрева ИМ - 50-8-50\WD4-2	387 291,10	28.11.2014	Расчет по цене однородного объекта	Установка индукционного нагрева ИМ - 50-8-50\WD4-2	370 000,00	цена указана с НДС	370 000,00	http://ambit.pro/	[2]
Электропечь ИСТ	444 436,44	08.10.2014	Индексация по средством программы СТОФ	Электропечь ИСТ	524 882,63	18%	619 361,50	СТОФ 5.1	[5]
Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	252 000,00	27.11.2013	Расчет по цене однородного объекта	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	141 189,00	цена указана с НДС	141 189,00	http://chel.pulsce n.ru/products/voz dushny_resiver_r emeza_rv_270_1_1_02_remeza_65_983088	[3]
Преобразовател ь ТПЧ-800-0,5	226 874,43	08.10.2014	Расчет по цене однородного объекта	Преобразовател ь ТПЧ-800-0,5	2 000 000,00	цена указана с НДС	2 000 000,00	http://heater.indu ctory.ru/?yclid=4 60622753174729 8333	[4]
Распределитель ное устройство	135 593,47	08.10.2014	Индексация по средством программы СТОФ	Распределитель ное устройство	160 136,86	18%	188 961,49	СТОФ 5.1	[5]

Определение износа оборудования:

Физический износ определен методом укрупнённой оценки технического состояния по таблице №6.

Для расчётов приняты следующие средние значения из диапазонов № 6.

Таблица 11.

Принятые коэффициенты физического износа

Диапазон экспертной оценки	Принятый коэффициент износа, %
Новое	5
Неудовлетворительное	87,5
Негодное к применению или лом	97,5

Для оборудования негодного к применению: демонтированного, разукomплектованного, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь, принимается коэффициент износа по оценочной шкале экспертного физического износа равный 97,5.

Функциональный износ:

Функциональный износ (или функциональное устаревание) - это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существует два типа устаревания техники - технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства техники. Технологическое устаревание проявляется в первую очередь в дизайне, размерах и весе техники. Функциональное устаревание определяется различиями в производительности, мощности и других характеристиках между современными и оцениваемыми машинами и оборудованием. Иногда функциональное устаревание связано с использованием машин и оборудования не по прямому назначению, т.е. нарушается принцип наиболее эффективного их использования.

Для определения величины функционального износа Оценщик применил метод экспертизы состояния по шкале качественной оценки технического состояния указанной в источнике «Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России» разработанной компанией «Deloitte & Touche». (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=188&Id=2350>). Указанная шкала представлена ниже.

Таблица 12.

Шкала качественной оценки технического состояния

Состояние оборудования	Характеристика функционального состояния	Процент износа, %
На уровне лучших мировых стандартов	Соответствует лучшим мировым образцам, вполне вписывается в современный технологический процесс	0
Вполне конкурентоспособно	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя незначительно устаревшей	5
Конкурентоспособно	Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам. Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя устаревшей	15
Неконкурентоспособно	Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза). Используется в составе действующей технологической цепочки, хотя значительно устаревшей	40
Безнадёжно устарело	Безнадёжно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам. Не вписывается в действующий технологический процесс (не является необходимым в рамках используемой технологии)	75

Функциональный износ - принят по таблице №12.

Оборудование конкурентоспособно – принимается процента износа 15.

Внешний износ:

Не определен.

Таблица 13.

Расчёт рыночной стоимости затратным подходом

№ п/п	Наименование	Итого с НДС, руб.	Износ физический, %	Износ функциональный, %	Общий накопленный износ, %	Итого, стоимость 1 единицы, руб.
1	Каркас печи	585 307,16	97,50	15,00	97,88	12 438
2	Маслостанция	353 971,48	97,50	15,00	97,88	7 522
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	924 000,00	97,50	15,00	97,88	19 635
4	Установка индукционного нагрева ИНМ -50-8-50\WD4-2	370 000,00	5,00	15,00	19,25	298 775
5	Электропечь ИСТ	619 361,50	97,50	15,00	97,88	13 161
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ - 1601	141 189,00	87,50	15,00	89,38	15 001
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	2 000 000,00	97,50	15,00	97,88	42 500
8	Распределительное устройство	188 961,49	97,50	15,00	97,88	4 015

6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости

Так как стоимость рассчитана одним подходом – затратным, то ему присваивается удельный вес – 100%

Таблица 14.

Итоговая стоимость

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.			Рыночная стоимость 1ед. объекта оценки (с общепринятым округлением), в том числе НДС, руб.	Колич.	Итоговая рыночная стоимость объектов оценки (с общепринятым округлением), в том числе НДС, руб.
		Затратный (ЗП)	Сравнительный (СП)	Доходный (ДП)			
1	Каркас печи	12 438	не применялся	не применялся	12 400	1	12 400
2	Маслостанция	7 522	не применялся	не применялся	7 500	1	7 500
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	19 635	не применялся	не применялся	19 600	1	19 600
4	Установка индукционного нагрева ИНМ -50-8-50\WD4-2	298 775	не применялся	не применялся	298 800	4	1 195 200
5	Электропечь ИСТ	13 161	не применялся	не применялся	13 200	2	26 400
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ - 1601	15 001	не применялся	не применялся	15 000	1	15 000
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	42 500	не применялся	не применялся	42 500	1	42 500
8	Распределительное устройство	4 015	не применялся	не применялся	4 000	1	4 000
Итого							1 322 600

Заключение о стоимости.

Стоимость объектов оценки, принадлежащих ФГУП «НКТБ «Вихрь» на дату оценки составила:

Таблица 15.

Рыночная стоимость объектов оценки

№	Объект оценки	Количество	Итоговая стоимость, с учетом количества, в т.ч. НДС, руб.	Итоговая стоимость, с учетом количества, без НДС, руб.
1	Каркас печи	1	12 400	10 508,47
2	Маслостанция	1	7 500	6 355,93
3	Трансформатор ТСЗП-1000/10	1	19 600	16 610,17
4	Установка индукционного нагрева ИНМ -50- 8-50\WD4-2	4	1 195 200	1 012 881,36
5	Электропечь ИСТ	2	26 400	22 372,88
6	Выпрямитель многопостовой сварочный ВДМ -1601	1	15 000	12 711,86
7	Преобразователь ТПЧ-800-0,5	1	42 500	36 016,95
8	Распределительное устройство	1	4 000	3 389,83
	ИТОГО:		1 322 600	1 120 847,45

Оценщик

Решетников А.Г.

Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», Федеральный стандарт оценки №2 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №2)», Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования».
3. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» Академия народного хозяйства при правительстве РФ. Академия оценки. Рутгайзер В. (М., Дело, 1998г.)

Глава 8. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

- Приложение 1. Фото, информация предоставленная заказчиком, акт осмотра.
- Приложение 2. Аналоги, скан расчетных таблиц «СтОФ»
- Приложение 3. Копии документов оценщика, подтверждающих право на оценочную деятельность

ПРИЛОЖЕНИЯ