

**ОТЧЕТ
№15/2017**

**Об определении рыночной стоимости движимого имущества,
принадлежащего ООО «ДекорСтрой-К»**

ЗАКАЗЧИК: ООО «ДекорСтрой-К»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Рыжков А.В.

Дата определения стоимости: 01 сентября 2017 года

Дата составления отчета: 06 сентября 2017 года

г. Екатеринбург

620007, г.Екатеринбург
ул. Латвийская, 17-57
моб. 8-922-60-266-89
E-mail: ryzhkov@k66.ru

06 сентября 2017 года,
г. Екатеринбург

Конкурсному
управляющему

ООО «ДекорСтрой-К»

**Индивидуальный предприниматель
Рыжков Анатолий Владимирович**
Н е з а в и с и м ы й о ц е н щ и к

Русалину Е.В.

Уважаемый Евгений Валериевич!

Представляю Вашему вниманию Заключение, содержащее выводы по результатам оценки рыночной стоимости имущества ООО «ДекорСтрой-К».

Оцениваемое имущество на дату оценки принадлежит ООО «ДекорСтрой-К» на праве собственности.

Работа выполнена на основании договора № ОУ 17/13 от 01 сентября 2017г., заключенного между ООО «ДекорСтрой-К» и Индивидуальным предпринимателем Рыжковым Анатолием Владимировичем, в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 22 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328 и действующим российским законодательством.

Обращаю Ваше внимание на то, что настоящее письмо является неотъемлемой частью отчета об оценке. Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения рыночной стоимости представлено в отчете об оценке. Отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться раздельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена по состоянию на 01 сентября 2017 г. В моем понимании настоящий Отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки при совершении гражданско-правовых сделок, в том числе при отчуждении имущества.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, я пришел к заключению, что рыночная стоимость оцениваемого имущества ООО «ДекорСтрой-К», по состоянию на 01 сентября 2017 г. составляет:

387471,20 (Триста восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят один) рубль 20 копеек, без НДС¹.

№	Наименование оборудования	Количество	Местонахождение	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Бытовой модуль 6*3	1	РФ, Челябинская область, г.Магнитогорск	96867,80
2	Бытовой модуль 6*3 (2)	1		96867,80
3	Бытовой модуль 6*3 (3)	1		96867,80
4	Бытовой модуль 6*3 (4)	1		96867,80
	ИТОГО:			387471,20

Настоящее заключение достоверно в полном объеме лишь для указанных в нем функций (назначения) и целей. Излагаемые в отчете условия и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего экспертного заключения.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки не прошло более 6 месяцев.

С уважением,

Рыжков А.В.

¹ Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-20%.
Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

Оглавление

Раздел 1. Общие сведения	4
Раздел 2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
Раздел 3. Описание объекта оценки	14
Раздел 4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	17
Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования.....	25
Раздел 6. Методология оценки	26
Раздел 7. Определение рыночной стоимости	28
Раздел 8. Итоговое заключение	33
ПРИЛОЖЕНИЯ	34

Раздел 1. Общие сведения**1.1. Основные факты и выводы**

Объект оценки	Движимое имущество, принадлежащее ООО «ДекорСтрой-К»: РФ, Челябинская область, г. Магнитогорск		
	№	Наименование оборудования	Количество
	1	Бытовой модуль 6*3	1
	2	Бытовой модуль 6*3 (2)	1
	3	Бытовой модуль 6*3 (3)	1
	4	Бытовой модуль 6*3 (4)	1
Местонахождение объекта оценки	РФ, Челябинская область, г. Магнитогорск		
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Препятствия для осмотра отсутствуют		
Тип объекта оценки	Бытовой модуль («бытовка»)		
Назначение Объекта оценки	Вспомогательное бытовое помещение временного назначения		
Текущее функциональное назначение объекта оценки:	Создание условий для временного пребывания людей		
Состояние объекта оценки:	Бывшее в эксплуатации, удовлетворительное		
Имущественные права	Право собственности		
Существующие обременения	Сведения об обременениях отсутствуют		
Основание для проведения оценки	Договор на оказание оценочных услуг № ОУ 17/13 от 01 сентября 2017г.		
Дата оценки	01.09.2017г.		
Дата обследования объекта оценки	04.09.2017г.		
Дата составления отчета	06.09.2017г.		
Заказчик оценки	ООО «ДекорСтрой-К» в лице конкурсного управляющего Русалина Е.В.		
Собственник объекта оценки	ООО «ДекорСтрой-К»		
Использованная информация (документы, предоставленные заказчиком)	1. Акт приёма-передачи от 29.06.2017г. 2. Оборотно-сальдовая ведомость за 9 мес.2014г.		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с их предполагаемым использованием		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке			
Результат, полученный в рамках затратного подхода, руб.	387471,20		
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Обоснованный отказ		
Результат, полученный в рамках доходного подхода, руб.	Обоснованный отказ		
Итоговая величина стоимости объекта оценки без НДС, руб.	387471,20		

1.2. Определение задания на оценку

Объект оценки	Движимое имущество, принадлежащее ООО «ДекорСтрой-К»: РФ, Челябинская область, г. Магнитогорск		
	№	Наименование оборудования	Количество
	1	Бытовой модуль 6*3	1

	2	Бытовой модуль 6*3 (2)	1
	3	Бытовой модуль 6*3 (3)	1
	4	Бытовой модуль 6*3 (4)	1
Основание проведения оценки объекта оценки	Договор №ОУ 17/13 от 01.09.2017г.		
Местонахождение объекта оценки	РФ, Челябинская область, г. Магнитогорск		
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Акт приёма-передачи от 29.06.2017г. 2. Оборотно-сальдовая ведомость за 9 мес.2014г.		
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Право собственности		
Собственник	ООО «ДекорСтрой-К»		
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	600000		
Цель оценки	Определение рыночной стоимости по состоянию на 01 сентября 2017 года		
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение рыночной стоимости для продажи объекта оценки с открытых торгов в ходе конкурсного производства		
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Итоговая величина стоимости может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.		
Вид стоимости	Рыночная стоимость		
Дата оценки	01.09.2017г.		
Дата обследования объекта оценки	04.09.2017г.		
Дата составления отчета	06.09.2017г.		
Порядковый номер отчета:	15/2017		
Форма отчета:	Полная письменная		
Допущения, на которых должна основываться оценка:	- выводы о правах на оцениваемое имущество должны делаться на основании предоставленных документов на объект оценки в предположении их достоверности или с допущением существования прав на объекты оценки (при отсутствии документов по объективным причинам); - специальная техническая экспертиза и инвентаризация объектов оценки не проводится; - все прогнозы, сделанные в отчете, должны базироваться на текущей рыночной ситуации; допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями; - в отчете должны быть использованы достоверные источники информации. - Оценщик не несет ответственности за оценку скрытых дефектов объекта оценки, которые нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов. Оценщик полагается на добросовестность Заказчика в предоставлении существенных данных о характеристиках объектов оценки, которые могут быть заведомо известны ему и которые также нельзя обнаружить путем ознакомления с предоставленной технической документацией и осмотра объектов.		
Применяемые стандарты оценки:	Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297; Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО		

	№2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299; Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328
--	--

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма и полное наименование:	ООО «ДекорСтрой-К»
Место нахождения	124482, г.Москва, г.Зеленоград, Савёлкинский проезд, 4, этаж 16; помещение XXIV; комната 14
ОГРН:	1127747271068 дата присвоения 20.12.2012
ИНН/КПП:	7735590221/773501001
Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Рыжков Анатолий Владимирович
Юридический адрес и банковские реквизиты Исполнителя	Индивидуальный предприниматель Рыжков Анатолий Владимирович. ИНН 666200316007 ОКПО 0124987613 ОКВЭД 74.14; 74.11; 74.13.1;74.12.1;70.31.21;70.31.22, ОГРНИП 304667207100070 дата внесения записи 11 марта 2004 г. Паспорт РФ: серия 6504 №349929, выдан ОМ Октябрьского РУВД г. Екатеринбурга. Дата выдачи 08.07.2003 г.
Дополнительные сведения в отношении Оценщика	- номер контактного телефона: +79226026689; - почтовый адрес: 620007, г. Екатеринбург, ул. Латвийская, 17-57; - адрес электронной почты: ryzhkov@k66.ru.
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков». Номер по реестру 496.66.125167, г. Москва, 4-я ул. 8-го Марта, дом 6А, офис 515, (495) 797-55-96
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 724137 , выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства; г.Москва 2004 г. Удостоверение о повышении квалификации 772403959802, регистрационный номер 0832, дата выдачи 20.12.2016г., выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков №ПОО-0007704208 от 16.01.2017г. ООО «Зетта Страхование». Срок действия договора страхования: с 30.01.2017г. по 29.01.2018г. Страховая сумма: 10000000 (Десять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж оценочной деятельности с 2004 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами 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 либо такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием	Не привлекались

их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
---	--

1.4. Этапы проведения оценки

- Процедура оценки (п.23 ФСО №1) включала в себя 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 отчета об оценке.

1.5. Обоснование вида оцениваемой стоимости

Задачей настоящего исследования является определение рыночной стоимости имущества ООО «ДекорСтрой-К», расположенного в РФ, Челябинская область, г. Магнитогорск, для последующей реализации с торгов в ходе процедуры конкурсного производства.

В соответствии с Договором на оценку Оценщик определяет величину рыночной стоимости указанного имущества предприятия.

Рыночная стоимость в контексте Федерального закона РФ №135-ФЗ от 22 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется следующим образом:

рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.6. Используемая терминология

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывают услугу по оценке имущества.

Заказ на оценку - письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

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

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

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

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

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

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Примечание:

- износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным статического или бухгалтерского учета

- существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний.

- по характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ имущества – износ имущества связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияние внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ имущества – износ имущества из-за несоответствия требованиям, предъявленным к данному имуществу.

Внешний износ имущества - износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Устранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ имущества - износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Скорректированная цена имущества - цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия от объекта оценки.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать, в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права, и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Ограничивающие условия - заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

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

- плата за право пользования чужим имуществом. Величина, периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

- плата за предоставленное в порядке аренды имущество. Величина, периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором, а в случае аренды государственного имущества - на основе нормативов, утверждаемых соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления.

Метод дисконтированных денежных потоков - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Капитализация дохода - процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

Денежный поток - движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, платежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Норма дисконтирования - норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Дисконтирование - способ определения стоимости имущества на определенный момент времени.

Возврат капитала - возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Операционные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Эксплуатационные расходы - расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг: коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, заработная плата обслуживающего персонала, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление.

Коммунальные расходы - это расходы за предоставленные услуги электро- и теплоснабжения (отопление и горячее водоснабжение) газа, вывоза бытовых отходов, водопровода, канализации.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов полученных с помощью различных методов оценки.

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

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая для конкретного лица или группы лиц при установлении данным лицом (лицами) инвестиционных целей использования объекта оценки.

Корректировка - представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу "от объекта сравнения к объекту оценки".

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным условиям.

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

Основные средства - категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т.п.

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект.

Элементами сравнения - (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

Экономическое устаревание - потеря стоимости в результате воздействия на оцениваемую собственность внешних негативных факторов (конкуренция, изменения в вариантах использования, накладываемые сервитуты и прочие).

Для оценки имущества используются три подхода:
сравнительный, затратный, доходный.

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

Сравнительный подход – это процесс анализа данных об имевших место продажах объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Предпосылкой подхода служит представление о том, что разумный собственник не заплатит за имущество больше цены, чем та, по которой продаётся на рынке имущество равной полезности оцениваемому объекту. Реализация данного подхода основывается на сборе информации о ценах продаж объектов, аналогичных оцениваемому объекту, анализа отличий оцениваемого объекта от объектов-аналогов и корректировка этих цен с учётом имеющихся отличий.

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

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

Для применения этого подхода требуется оценить доход, который будет приносить имущество и капитализировать (или дисконтировать) его по соответствующей ставке капитализации (или дисконта). Доходный подход применим к оценке объектов, доход от использования которых может быть выделен из потока доходов от всей собственности, составной частью которой он является.

Оценщиком в данной работе использовались и другие термины и определения.

1.7. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

В ходе выполнения настоящей работы Оценщику были предоставлены следующие документы:

1. Акт приёма-передачи от 29.06.2017г.
2. Оборотно-сальдовая ведомость за 9 мес.2014г.

1.8. Перечень использованных материалов

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

Литература:

1. Андрианов Ю.В. «Оценка автотранспортных средств». – М.: Дело, 2002.- 488 с.
2. Григорьев В.В., Федотова М.А. «Оценка предприятия», М, Инфра-М, 1997г.

Нормативно-правовые документы:

1. Гражданский кодекс РФ, части I и II.
2. Федеральный закон №135-ФЗ от 22 июня 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
 - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. № 328.

Ресурсы Internet:

1. Поисковая система «Яндекс»: <http://www.yandex.ru/>
2. Иные ресурсы, ссылки на которые приведены по тексту Отчёта

Данные	Источник
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки:	Информация, предоставленная Заказчиком. • Инвентаризационная опись • Оборотно-сальдовая ведомость за 9 мес.2014г.
Социально-экономический обзор России:	Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли http://www.economy.gov.ru
Региональный обзор:	Интернет сайт Министерства экономики и труда Свердловской области: http://me.midural.ru
Рыночная информация:	Поисковая система «Яндекс», «Яндекс Маркет»: www.yandex.ru

1.9. Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке – **Проведено.**
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки – **Проведено.**
3. Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки – **Проведено.**

4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках движимого имущества, **Проведено.**

5. Анализ отраслевых и локальных рынков – **Проведено.**

6. Осуществление расчетов - **Проведено.**

7. Согласование результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки- **Проведено.**

8. Составление отчета и передача его Заказчику- **Проведено.**

1.10. Анализ представленной заказчиком информации показал:

1.10.1. Информация о виде и объеме прав на объект оценки – получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на движимое имущество, содержащиеся в документах, подтверждающий существующие права на него (в правоустанавливающих, правоудостоверяющих документах)- **Отражено.**

1.10.2. Сопоставление данных об объекте оценки – Установление особенностей движимого имущества, права на которое оцениваются, а так же соответствия фактического состояния движимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет– **Проведено.**

1.10.3. Установление иных сведений – Установление иных количественных и качественных характеристик движимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки – **Проведено.**

Раздел 2. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих предположений и ограничений, являющихся неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен и может использоваться только в полном объеме и лишь для цели, указанной в Отчете (см. Раздел 1.2 «Задание на оценку») и договоре на оказание услуг по оценке.

2. В процессе проведения оценки Оценщик исходил из достоверности представленных на объект оценки документов, копии которых представлены в Приложении к Отчету.

3. Для выполнения работ по оценке Заказчиком могла быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Оценщик считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Оценщику с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Оценщику в отношении вышеуказанной информации.

4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. В настоящем отчете оценивается только право собственности на объект оценки, которое считается достоверным.

5. Оценщик не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки и исходит из того, что он не являлся в прошлом предметом залога или объектом судебного иска. При проведении оценки в задачу Оценщика не входило проведение юридической экспертизы права собственности Заказчика на оцениваемый объект. Оценщик исходил из условия законности указанного в Отчете (см. Раздел 1.2 «Определение задания на оценку») и Договоре на оценку права, а также отсутствия претензий или ограничений этого права, кроме оговоренных в Отчете и Договоре. Оценщик не несет ответственности за возможность оспаривания вышеуказанного права Заказчика на оцениваемый объект.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

7. Оценщик не проводил фактическую инспекцию объекта оценки и не отмечал в данном отчете все видимые существенные дефекты, которые могли быть замечены. Оценщик не берет на себя ответственность за оценку таких дефектов в состоянии имущества, которые невозможно обнаружить при обычном визуальном осмотре.

8. Проверка юридической чистоты прав на объект оценки не проводилась. Оценка производилась из предположения, что права собственника на объект оценки бесспорны, их гражданский оборот на территории России возможен, все необходимые лицензии, решения законодательных и исполнительных властей местного и федерального уровня существуют и действуют или могут быть получены в разумные сроки.

9. Информация, использованная Оценщиком при проведении оценки, была получена из надежных источников и считается достоверной. Оценщик не несет полной ответственности за абсолютную ее точность, поэтому там, где это возможно, приводятся ссылки на источники информации.

10. Выводы Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение социальных, экономических и природных условий, а также изменение местного или федерального законодательства, которые могут произойти после выполнения работ по оценке и повлиять на стоимость оцениваемой собственности.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

12. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости данного объекта.

13. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel (пакет программ Microsoft Office 2007). Округление осуществлялось на завершающем этапе расчетов. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

14. Оцениваемое имущество находится у ООО «ДекорСтрой-К» на праве собственности. Решением Арбитражного суда г. Москвы от 16.11.2016 г. по делу №А40-91884/2016 ООО «ДекорСтрой-К» признан несостоятельным (банкротом), введена процедура конкурсного производства.

15. Рынок имеет вероятностную природу, и поэтому результат оценки неизбежно сохраняет неопределенность, характерную для рынка таких объектов. Относительно рыночной стоимости оценщик может утверждать, что она находится в некотором интервале вокруг оценочной величины - результата оценки. Этот интервал характеризует неопределенность (погрешность) результата оценки.

16. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчёта. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены в виде сносок по тексту.

Раздел 3. Описание объекта оценки

3.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об имущественных правах и обременениях объекта оценки

Объектом оценки являются бытовые модули, обеспечивающие производственный процесс. Основное назначение - создание условий для временного пребывания людей.

На основании информации, предоставленной Заказчиком и в результате осмотра объектов оценки, Оценщик пришел к следующим выводам: бытовые модули находятся в удовлетворительном состоянии, не эксплуатируется, сведения о годах выпуска, нормативном сроке эксплуатации отсутствуют, заводские номера либо отсутствуют, либо нечитаемы.

Описание объекта оценки

Таблица 3.1. «Описание объекта оценки»

№	Наименование	Инвентарный номер	Количество	Местонахождение	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Технические характеристики
1	Бытовой модуль 6*3	x	1	РФ, Челябинская область, г. Магнитогорск	150000	размер модуля 6,0м x 2,4м x 2,5 м КАРКАС Каркас металлический состоит из уголка 100*100, швеллера 10у СтЗсп (грунт ГФ 021)+ (автомобильная эмаль). Стеновые и кровельные прогоны выполнены из бруса 100х50. Жесткость каркаса здания в целом обеспечивается системой распорок, вертикальных и горизонтальных связей. КРОВЛЯ Кровля здания – сталь листовая 2мм. (сварные швы обработаны каучуковой мастикой) В качестве утеплителя используется минвата (М11) 100мм. Для гидроизоляции используется вспененный полиэтилен 2мм. Для пароизоляции используется Изоспан. Во всех зданиях используется вентилируемая кровля. СТЕНЫ В качестве стенового ограждения используется профилированный лист С-9 из оцинкованной и окрашенной стали. В качестве утеплителя используется минвата (М11) 100мм. Для гидроизоляции используется вспененный полиэтилен 2мм. Для пароизоляции используется Изоспан. Внутренняя отделка стен и потолка виниловая вагонка. Основанием под стеновую вагонку служат листы ДСП. ПОЛЫ Днище-доска 25мм(обработана Кузбаслаком), вспененный полиэтилен 2мм, минвата 100мм(М11),обрешетка, основание полов-доска обрезная 25мм, вспененный полиэтилен 2мм, ДСП, Линолеум поливинилхлоридный «Ликонт», плинтуса. ЭЛЕКТРИКА (в кабель каналах)
2	Бытовой модуль 6*3 (2)	x	1		150000	
3	Бытовой модуль 6*3 (3)	x	1		150000	
4	Бытовой модуль 6*3 (4)	x	1		150000	

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества ООО «ДекорСтрой-К»

№	Наименование	Инвентарный номер	Количество	Местонахождение	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Технические характеристики
						Розетки и выключатель «Прима» Светильник ЛПО 95 2х40 ДВЕРИ и ОКНА Дверь входная – ДВП обшитая листом из оцинкованной и окрашенной стали. Окно – пластиковое с распашной створкой, 1к. стеклопакетом

Продолжение таблицы 3.1. «Описание объекта оценки»

№	Наименование	Инвентарный номер	Технические характеристики оборудования (количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результат оценки объекта оценки)					
			Информация о текущем использовании объекта оценки	Физическое состояние объекта оценки ²	Год выпуска и ввода в эксплуатацию	Нормативный срок службы по ОКОФ, лет	Фактический срок службы, лет	Необходимость монтажных работ, тип технологического оборудования
1	Бытовой модуль 6*3	х	не используется, хранится	удовлетворительное	нет данных	5-7	более 3 лет	не требуется
2	Бытовой модуль 6*3 (2)	х	не используется, хранится	удовлетворительное	нет данных	5-7	более 3 лет	не требуется
3	Бытовой модуль 6*3 (3)	х	не используется, хранится	удовлетворительное	нет данных	5-7	более 3 лет	не требуется
4	Бытовой модуль 6*3 (4)	х	не используется, хранится	удовлетворительное	нет данных	5-7	более 3 лет	не требуется

² По результатам осмотра

Фотографии объекта оценки



Раздел 4. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

4.1 Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

4.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Около нулевого сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

Динамика производственной активности во 2 кв. 2017 г. свидетельствует об ускорении восстановительного роста экономики по сравнению с 1 кв. 2017 г., несмотря на некоторое замедление в июне относительно темпов роста мая.

Увеличение спроса на энергоносители на внутреннем рынке, а также необходимость заполнения хранилищ после увеличенного отбора в минувшие аномально холодные месяцы обусловили существенный рост добычи природного газа (+25,2% г/г) и поддержали высокие темпы роста добычи полезных ископаемых в целом (+5,2% г/г). Добыча нефти показала рост на 2,0% г/г, двигаясь в сторону стабилизации ввиду выполнения Россией договоренностей ОПЕК.

На фоне относительной нормализации температурного режима на территории России замедлился прирост обеспечения электрической энергией, газом и паром (+0,6% г/г), что лишь отчасти скорректировало резко-положительную динамику прошлых месяцев, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается уверенный рост (+3,8% г/г). В водоснабжении, водоотведении и утилизации отходов, несмотря на противоречивую динамику последних месяцев (-0,3% г/г в июне), заметны восстановительные тенденции, и по итогам 2 кв. 2017 г. наблюдается незначительный рост (+1,0% г/г).

Вместе с тем в июле средняя температура на территории России вновь установилась ниже уровней, характерных для этого месяца. В то же время сам абсолютный уровень температуры (в среднем около 18°C) не потребовал массового возобновления подачи тепла в жилые дома и объекты социальной сферы с одной стороны и массового использования кондиционеров с другой. Темп роста потребления электроэнергии, по данным Системного оператора единой энергетической системы, в июле составил

1,4%/г, с коррекцией на календарный, сезонный и погодный фактор –рост составил около 1%/г (что в том числе связано с эффектом высокой базы прошлого года).

Обрабатывающая промышленность по итогам июня продемонстрировала рост на 2,9% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов спад на 0,5% м/м после крайне высокого роста в предыдущем месяце. Основными драйверами роста выступили: машиностроение (+18,1% г/г), химический комплекс (+6,1% г/г) и производство кокса и нефтепродуктов (+3,1% г/г)

Основной вклад в рост машиностроительного комплекса внесло производство прочих транспортных средств и оборудования (+29,9% г/г), что, как и в прошлые периоды, связано со стимулирующими мерами государственной поддержки отечественных вагоностроителей и, как следствие, увеличением производства пассажирских (+20,2% г/г) и грузовых вагонов (рост 2,3р.). Так же сохраняются двухзначные темпы роста автотранспортных средств (+13,7% г/г) на фоне увеличения производства легковых автомобилей (+16,9% г/г), грузовых автотранспортных средств (+9,4% г/г) и автобусов (+32,1% г/г). Чрезвычайно высокими темпами продолжает увеличиваться производство компьютеров и электронных изделий (компьютеры рост в 2,3р.), полупроводниковые приборы (+44,1% г/г) и коммуникационная аппаратура (+51,0% г/г), что вместе с ростом производства потребительских товаров длительного пользования холодильников на 8,5% г/г, стиральных машин на 23,4% г/г и газовых плит на 9,1% г/г свидетельствует о восстановительных процессах в потребительском спросе. Традиционно положительная динамика химического комплекса определялась востребованностью и конкурентоспособностью отечественной продукции, а именно, минеральных и химических удобрений (+16,9% г/г) и аммиака (+10,7% г/г). Основной вклад в прирост производства кокса и нефтепродуктов внесли товарные группы, имеющие сравнительно небольшой удельный вес: нефтяной кокс (+16,7% г/г), судовое топливо (+10,3% г/г) и газообразные углеводороды, кроме природного газа (+8,0% г/г).

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5%/г (сезонно очищенный темп прироста равен 0,4% м/м). По оценке Минэкономразвития России, в июне 2017 года рост ВВП составил 2,9% г/г, сезонно очищенный показатель оценивается в 0,3% м/м. Наибольший вклад в прирост ВВП внесли добыча полезных ископаемых (0,6 п.п.), обрабатывающие производства (0,5 п.п.) и транспортный комплекс (0,4 п.п.). В истекшем месяце повысилась роль строительства, а также усилилось положительное влияние оптовой и розничной торговли (вклад в прирост ВВП составил 0,3 п.п. и 0,7 п.п., соответственно). Темп роста ВВП во втором квартале 2017 года оценивается в 2,7%/г. Совокупный вклад промышленных видов деятельности в прирост ВВП за период составил 1,4п.п. Рост грузооборота транспорта опережал в течение всего периода динамику ВВП и обеспечил 0,4 п.п. прироста ВВП.

Положительная динамика строительства и оборота розничной и оптовой торговли в мае-июне 2017 года добавила соответственно 0,1 п.п. и 0,5п.п. в прирост ВВП. В целом за первое полугодие ВВП возрос, по оценке, на 1,7% г/г.

Источник: Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемые объекты относятся к рынку следующего сегмента:

- бытовых модулей (бытовок).

Обзор рынка бытовых модулей

На рынке модульных бытовых сооружений существует четыре уровня потребителей.

Первый тип это частные лица которые, как правило, покупают бытовки для дач и своих небольших строительных амбиций когда происходит строительство своего частного дома.

Вторая группа это частные предприниматели. В этой группе потребитель больше похож на частника, но уже присутствуют в таких заказах элементы промышленных требований.

Частный предприниматель использует бытовки, как правило, для Шиномонтажа, небольшого дачного магазинчика, мини офис на арендуемой территории.

Третий уровень заказчиков бытовок это фирмы. В этом разделе заказчик, как правило, заказывает бытовку под конкретные цели и создает обоснованное техническое задание под каждый конкретный заказ. Требования к бытовке возрастает. Потребитель, как правило, хочет видеть в покупаемом блок контейнер уже 100% готовый объект который не требует дополнительной доделки и хочет чтобы бытовки были укомплектованы всем необходимым.

В этой группе больше всего покупаются бытовки для строителей, прорабские, бытовки с специальным назначением (по типу кафе, технических боксов, постов охраны для авто стоянок, бытовки комплексного плана где размещаются разные группы работающих специалистов на эту фирму.)

К четвертой группе отнесем фирмы и большие компании. В эту группу покупателей бытовок будем заносить те компании и фирмы, в которых присутствуют большие планы по развитию, сетевые компании, и т.д.

Эта группа покупателей закупает большие партии бытовок, модульных зданий, и постов охраны. Все эти фирмы заинтересованы в покупке самого высшего класса бытовок. Такие фирмы более часто заказывают модульные здания, которые должны комплексно устраивать и отвечать всем требованиям поставленные перед компанией или перед каким то либо подразделением.

Так же в этой группе более часто встречаются заказы по специальным бытовкам, которые комплектуются дополнительным оборудованием и с возможностью выстраивания их в конкретное модульное здание на своей территории.

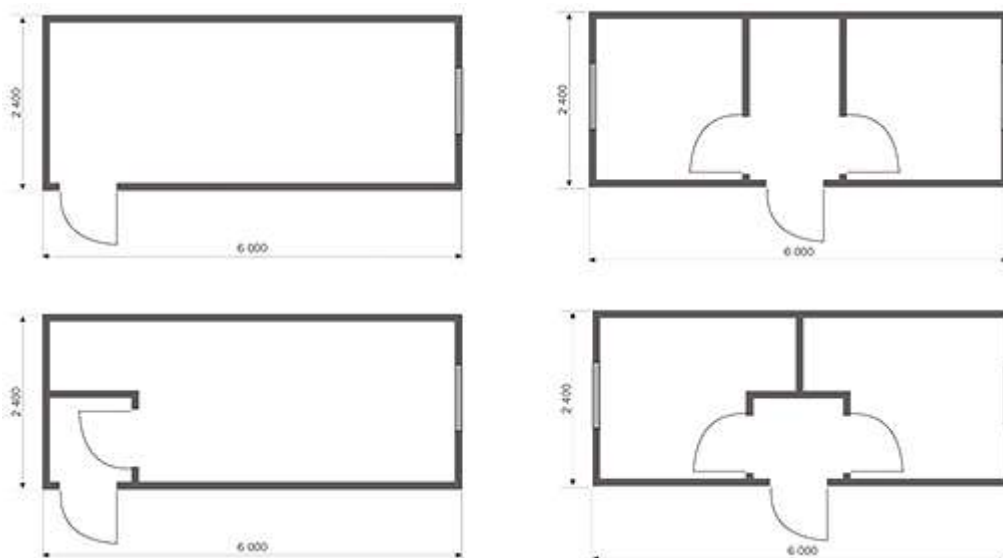
Если сопоставлять по группам покупателей и продавцов то на первые две группы можно найти достаточно количество продавцов бытовых зданий, а все что касается качества и разнообразия в предложении, то тут покупатель может столкнуться с реальной нехваткой таких предложений. Большинство делают бытовки и модульные здания самого низшего качества. Это происходит из-за того, что продавцы более думают о минутной прибыли, а не о том, чтобы долго и плодотворно сотрудничать с фирмой и поставлять продукцию нормального качества.

Приобретение бытовки решает целый комплекс проблем. Причем, за совсем небольшие деньги можно создать достаточно комфортные условия для временного проживания персонала или его отдыха.



Удобство бытовок

В бытовке вполне реально оборудовать временный офис для ИТР. Такие сооружения прекрасно решают проблему отсутствия жилья на дачном участке. К бытовке можно подвести воду и создать достаточно цивилизованные условия для временного пребывания. Такое сооружение вполне подходит для оборудования бани на дачном участке или летней кухни. Сфера использования временных сооружений очень широкая, благодаря низкой цене, компактным размерам и мобильности бытовок.



Обзор рынка готовых бытовок

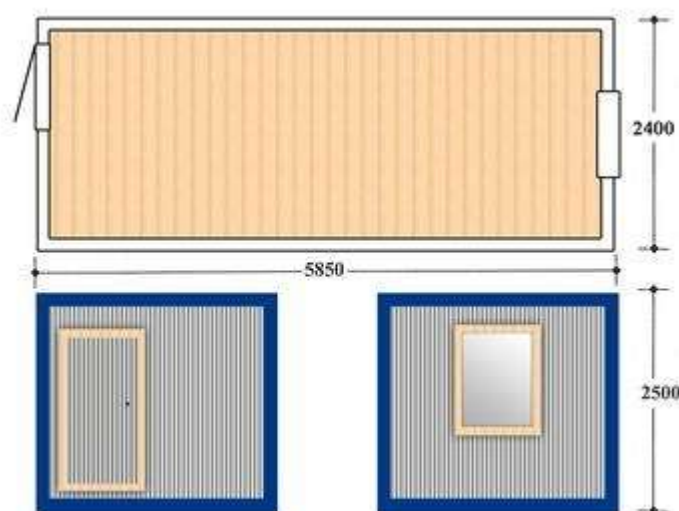
Если посмотреть на рынок временных сооружений, то можно выделить три основных вида бытовок. Это деревянные бытовки, металлические и более современные — блок-контейнеры. Любой профильный интернет магазин предложит широкий ассортимент изделий по размеру, цене и дополнительному оборудованию.



Наибольшее распространение получили деревянные бытовки. В классическом исполнении их делают на каркасе из бруса 50×50 мм. Достаточно крепкое основание изготавливается из бруса 100×150 мм. Окна уже в стандартной комплектации идут двойные — 0.8м X 1м. Снаружи сооружение обшивается вагонкой, так же, как и внутри. От ветра защищает применение ПВХ пленки. По всему периметру, полу, потолок и стенам, сооружение утепляют такими теплоизоляционными средствами, как УРСА. Кровлю лучше выбирать из оцинкованного железа.



Что касается бюджетного варианта металлической бытовки, то она изготавливается в точности по параметрам деревянной конструкции. Исключение состоит лишь в том, что снаружи сооружение обшивается профнастилом. Выглядит металлическая бытовка более презентабельно, чем деревянная.



Блок-контейнеры — это уже мерседес среди бытовок. Любой уважающий себя магазин предложит большое количество вариантов отделки для небольшого, но вполне надежного пристанища. Каркас сооружения выполняется из швеллера и уголка, снаружи производится отделка оцинкованным профлистом по всему периметру. Окна, утеплитель применяются стандартные, такие же, как и в недорогих типовых моделях. Крыша покрывается уже сварным листовым железом.



Что касается оборудования пола, то он в обычном исполнении покрыт ДСП. Основная масса производителей предлагает достаточно много дополнительного оборудования. Бытовки можно снабдить умывальником, унитазом и даже компактной душевой кабиной.

Цены на бытовки

Вариант планировки стандартной деревянной бытовки

Размер (м)	Материал внутренней отделки: ДВП	Материал внутренней отделки: хвойная вагонка
2,3×3	30 т.р.	38 т.р.
2,3×4	33 т.р.	40 т.р.
2,3×6	36 т.р.	44 т.р.

Что касается уровня цен, то наблюдается незначительная разница между деревянными и металлическими бытовками. Она зависит от стоимости материалов, и заключается лишь в наружной обшивке профнастилом. За базу сравнения возьмем среднюю полосу России. Здесь цена бытовки выполненной в дереве размером 2,3×3 составит 30 000 рублей, без дополнительного оборудования.



Блок-контейнер 6×2.4 с полным перечнем дополнительных опций, линолеумом и санузлом, может достигать до 140 000 рублей. Как видим, разброс цен достаточно велик и зависит от многих факторов. Прежде всего, это размер сооружения, его площадь. Материал изготовления тоже играет существенную роль. И, наконец, дополнительные работы по оборудованию внутри временки, цена применяемых материалов и стоимость работ.



При покупке бытовки вы сможете прилично сэкономить, приобретая, что называется, «голое» изделие в базовой комплектации. Как правило, так и поступают на крупных промышленных предприятиях и стройках. Своими силами бытовки приводятся в надлежащий вид и приобретают необходимый уровень комфорта. Ни один магазин не в состоянии будет предоставить такой уровень сервиса. И все потому, что те же строители или дачники выполняют работы в соответствии со своими предпочтениями и взглядами на удобство использования конкретных элементов во временном жилье или офисе.

Источник: <http://www.metaprom.ru/articles/a380-obzor-rynka-bytovok-modulnyh-zdaniy/> <http://buildercamp.ru/module-buildings/magazin-bytovok.html>

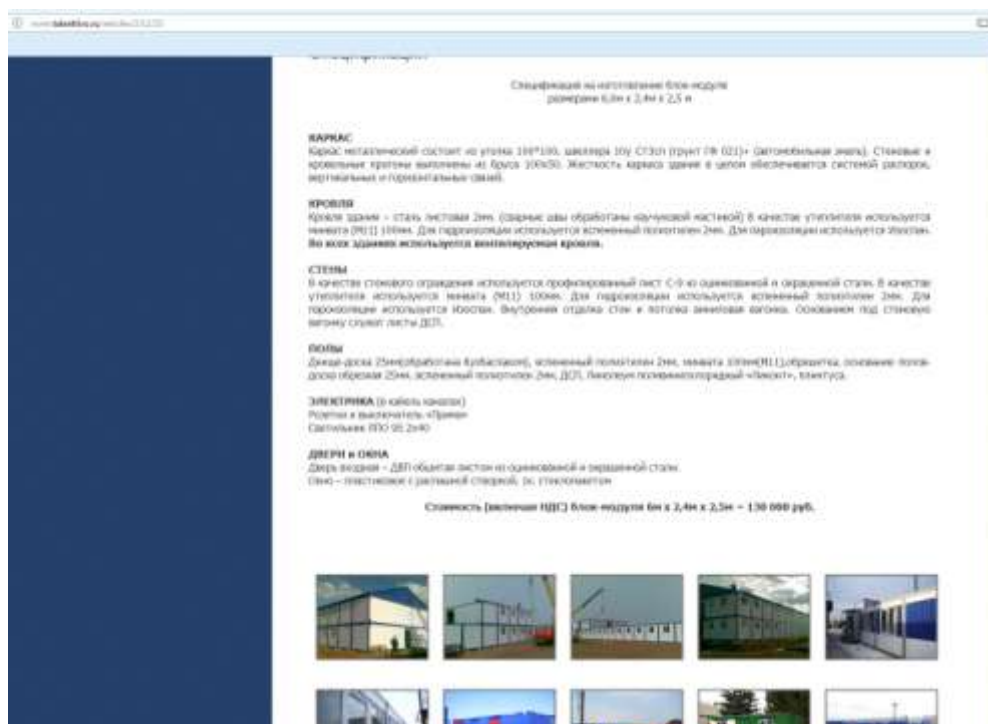
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами оценки из сегмента рынка

Данные по объектам-аналогам

По результатам анализа интернет предложений были отобраны цены на аналоги по средним ценам рынка:

№	Наименование	Стоимость аналога, руб. с НДС	Продавец, реквизиты	Источник информации
1	Бытовой модуль	130000	Компания NewHouse	http://www.talantlivo.ru/articles/2/12/23

№	Наименование	Стоимость аналога, руб. с НДС	Продавец, реквизиты	Источник информации
			Адрес: г.Казань, ул. Амирхана, 50 Тел.: 8 (987) 296-44-33	



4.4. Ценообразование и ценообразующие факторы на вторичном рынке

Факторы, влияющие на спрос и предложение:

Спрос и предложение на рынке оборудования в основном определяются следующими факторами:

Факторы, влияющие на спрос:

-**Ценовые факторы**, которые свидетельствуют об изменении цен на данную продукцию, с учетом количества произведенной продукции.

-Неценовые факторы:

покупательские ожидания;
качественные характеристики товара;
субъективные предпочтения и вкусы потребителей;
число потребителей;
доходы потребителей. В большинстве случаев зависимость прямая, то есть повышение дохода приводит к увеличению спроса. Но существует и обратная зависимость, когда повышение дохода приводит к уменьшению спроса на определенную категорию товаров, а именно товаров низкого качества; изменение инфляции.

Факторы, влияющие на предложение: Внешние факторы и внутренние. Влияние внешних факторов не зависит от деятельности предприятия. К числу внешних факторов относятся:

социально-экономические:

платежеспособность потребителей;

уровень процентных ставок по вкладам населения;

демографическая ситуация, определяется численностью населения и возрастной структурой потребностей;

. культурные;

. этнические;

политические:

налоги и субсидии. Увеличение налогов ведет к снижению предложения и наоборот, субсидирование государством какого-либо предприятия ведет к повышению предложения.

Влияние внутренних факторов может контролироваться со стороны администрации предприятия. К числу внутренних факторов относятся:

степень объективности и детализации прогноза спроса на продукцию, составленного службой маркетинга;

технологии производства. Совершенствование технологий, новации позволяют сократить издержки производства и снизить затраты на ресурсы что приводит к росту предложения;
уровень конкурентоспособности продукции;
уровень организации процесса сбыта и продвижение продукции на рынок;
ценовая политика предприятия на товарных рынках.

Основные ценообразующие факторы:

Основными ценообразующими факторами вторичного рынка являются факторы обесценения, которые определяют потерю в стоимости машин и оборудования на вторичном рынке.

1) Факторы формирования физического обесценения, предопределяющие потерю стоимости товара от степени его физической изношенности (и интенсивности эксплуатации) и агрессивности ближайшей среды функционирования:

- возраст оборудования;
- наработка объекта;
- условия эксплуатации;
- условия среды функционирования.

2) Факторы формирования функционального обесценения, учитывающие технические характеристики машин и оборудования, устаревание товара в связи с появлением новейших образцов в результате НТП, представленных на первичном рынке:

- комплектация оборудования, наличие/отсутствие необходимых узлов и агрегатов;
- номинальная производительность оборудования;
- прекращение выпуска оцениваемого оборудования;
- появление на рынке более современных моделей.

3) Факторы формирования экономического обесценения, учитывающие влияние причин, внешних по отношению к ТО:

- законодательные ограничения;
- экономический спад и инфляция;
- рост налогов и пошлин;
- состояние отрасли и конъюнктуры рынка;
- сократившийся спрос на некоторые виды выпускаемой продукции;
- возросшая конкуренция и сужение рынка;
- рост цен на сырье, рабочую силу, транспорт или коммунальных услуг без соответствующего роста цены на выпускаемую продукцию;
- высокие процентные ставки;
- изменение в структуре запасов сырья, характере трудозатрат;
- уровень конкурентоспособности предприятия;
- требования по охране окружающей среды на уровне государственного регулирования.

Раздел 5. Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, максимально эффективных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующими критериями:

- законодательная разрешенность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены законодательства Российской Федерации;
- физическая осуществимость – рассмотрение физически реальных в данном случае способов использования;
- финансовая осуществимость – рассмотрение того, какое физически возможное и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход правообладателю объекта оценки;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С учетом действующих ограничений (доступность с точки зрения законодательства, физическая возможность), модули бытовые могут быть использованы только по прямому назначению. В отношении оцениваемых объектов, их наилучшее и наиболее эффективное использование определяется преимущественно физическими возможностями в соответствии с их назначением и специализацией. Проанализировав указанные выше критерии ННЭИ и согласуя их с текущим состоянием оцениваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием, является использование их по функциональному назначению, т.е. продолжение текущего использования.

Раздел 6. 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. В теории оценки существует три общепризнанных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Каждый из них реализуется через определенные методы оценки. Использование всех подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости имущества устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Методология оценки машин и оборудования.

6.1. Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную стоимость воспроизводства или полную стоимость замещения в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате физического износа, морального износа и экономического устаревания.

Стоимость воспроизводства – это стоимость точной копии оцениваемого имущества приобретаемой или воспроизводимой в настоящее время.

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

Для определения восстановительной стоимости оцениваемого объекта применяются следующие основные методы:

Метод количественного анализа, который заключается в прямом расчете затрат на производство объекта оценки. Общим руководством для расчета является Налоговый Кодекс РФ, где сформулированы основные статьи затрат: сырье 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 расходов по приобретению и хранению следуют указаниям Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, утвержденному Министерством финансов РФ 30 декабря 1993 г. №160. В состав этих затрат включаются транспортно-заготовительные и складские расходы, с комиссионными снабженческим организациям, таможенные пошлины, все виды расходов, связанные с хранением на складах. Для расчета используются накопленная отраслевая система норм и нормативов.

Метод расчета по цене однородного объекта. Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, схожий по технологии изготовления, материалам и конструкции, цена которого известна.

Затем определяется полная себестоимость его производства по формуле:

$$\text{Сп.пр} = \frac{(1 - \text{Ндс}) * (1 - \text{Нпр} - \text{Кр}) * \text{Цод}}{1 - \text{Нпр}}, \text{ где:}$$

Сп.пр – полная себестоимость производства однородного объекта;

Ндс – ставка налога на добавленную стоимость;

Нпр – ставка налога на прибыль;

Кр – рентабельность продукции;

Цод – цена однородного объекта.

Если спрос на оцениваемые объекты отсутствует, то их стоимость принимается на уровне себестоимости.

Метод замещения или аналого-параметрический метод. Этот метод основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта.

Метод поэлементного расчета. В начале составляется перечень составляющих материалов оцениваемого объекта. Собирается ценовая информация по ним. Но это становится возможным только при наличии развитого рынка составляющих ресурсов.

Затем определяется полная себестоимость объекта по формуле:

$$\text{Сп} = \sum \text{Цэ} + \text{В}, \text{ где:}$$

Сп – полная себестоимость оцениваемого объекта

Цэ – стоимость комплектующего узла или агрегата;

В – собственные затраты изготовителя (например, стоимость сборки).

После этого рассчитывается восстановительная стоимость оцениваемого объекта (Св) по приведенной выше формуле.

Индексный метод оценки. При его применении осуществляется приведение базовой стоимости объекта к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей оцениваемой группе за соответствующий период.

Св = Сб × И, где:

Св - восстановительная стоимость объекта

Сб - базовая стоимость объекта

И - индекс изменения цен.

Возможно осуществление индексирования затрат, из которых складывается себестоимость оцениваемого объекта. При этом используются ценовые индексы ресурсов.

6.2. Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество.

Как правило, при оценке оборудования доходный подход используется для оценки рыночной стоимости единых технологических линий. Полученная величина рыночной стоимости пропорционально распределяется по отдельным узлам и компонентам оцениваемой линии.

6.3. Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, по которым были осуществлены сделки купли-продажи. Рыночная стоимость объекта при данном подходе определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Использование сравнительного подхода, таким образом, зависит от наличия данных по сравнимым объектам, проданным или предлагаемым на рынке.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются для объектов сравнения с последующим применением средневзвешенного показателя стоимости к оцениваемому объекту.

6.4. Согласование результатов оценки

Таким образом, различные методы 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.

6.5. Используемые в данном отчете подходы и методы

В процессе работы Оценщик пришел к решению оценить Объект оценки, применив следующие подходы и методы:

№	Наименование объекта	Доходы и методы, применяемые в данном отчете, для определения рыночной стоимости		
		Затратный (метод замещения)	Доходный (не применялся)	Сравнительный (не применялся)
1	Бытовой модуль			

Рыночная стоимость **бытового модуля** была определена с помощью **затратного подхода**.

Раздел 7. Определение рыночной стоимости

7.1. Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Основным методом, применяемым в рамках сравнительного подхода к оценке машин и оборудования, является метод сравнительного анализа продаж.

Алгоритм расчета рыночной стоимости методом сравнительного анализа продаж включает в себя следующие этапы:

1. Нахождение объекта-аналога, который должен иметь то же функциональное назначение, полное квалификационное подобие и частичное конструкторско-техническое сходство с оцениваемым объектом;
2. Внесение в цену объекта-аналога относительных или абсолютных корректировок по формуле:

$$V = V_{\text{ан}} \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \pm \Sigma V_{\text{доп}}, \text{ где:}$$

$V_{\text{ан}}$ - цена объекта-аналога;

$K_1, K_2, \dots, K_n$ - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия параметров оцениваемого объекта и аналога;

$\Sigma V_{\text{доп}}$ - цена дополнительных устройств, наличием которых сравниваемый объект отличается от оцениваемого.

Возможность применения сравнительного подхода резко ограничивается отсутствием активного рынка купли-продажи аналогичных объектов, а также доступностью рыночной информации и наличием служб, накапливающих финансовую и ценовую информацию.

Перечень оцениваемых объектов является достаточно широким и включает в себя объекты узкоспециального назначения. Данный факт, а также отсутствие развитого рынка купли-продажи аналогичного оборудования на вторичном рынке не позволили применить сравнительный подход при проведении настоящей оценки.

7.2. Расчет стоимости оборудования в рамках доходного подхода

Доходный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования основан на оценке текущей стоимости будущих доходов, генерируемых в ходе их эксплуатации.

Оцениваемое оборудование функционирует в составе комплекса муниципального предприятия и используется для организации водоснабжения города Волчанск.

Оценка машин и оборудования в рамках доходного подхода может быть осуществлена двумя способами:

- оценка всего технологического парка, с последующим распределением величины рыночной стоимости по отдельным объектам оборудования. По мнению Оценщика, для целей настоящей оценки данный способ определения рыночной стоимости машин и оборудования не представляется осуществимым, поскольку невозможно с достаточной степенью достоверности определить вклад отдельных объектов оборудования в общей величине потенциального дохода, извлекаемого от использования всего технологического парка оборудования;
- оценка каждого объекта оцениваемого оборудования, исходя из его производственного потенциала и прогноза цен на производимую им продукцию. По мнению Оценщика, для целей настоящей оценки данный способ определения рыночной стоимости машин и оборудования не представляется осуществимым, поскольку большинство объектов не производят конечную товарную продукцию, а осуществляют только определенные технологические операции.

В соответствии с вышесказанным, Оценщик в данной работе не применял доходный подход к оценке оборудования.

7.3. Расчет стоимости оборудования в рамках затратного подхода

Рыночная стоимость оборудования в рамках затратного подхода была определена как восстановительная стоимость за вычетом износа, накопленного в процессе хранения.

Расчет восстановительной стоимости

Расчет полной восстановительной стоимости оборудования по состоянию на 01.09.2017 г. был осуществлен с применением одного метода оценки – путем определения восстановительной стоимости на новые аналогичные объекты. Аналого-параметрический метод был применен, поскольку имелась достаточная информация об конструктивных элементах и технических характеристиках оцениваемого оборудования.

Прочие и сопутствующие затраты являются неотъемлемой составной частью стоимости замещения (воспроизводства) машин и оборудования. Для учета стоимости доставки модуля от продавца используется калькулятор стоимости перевозки (<http://magic-trans.ru>). Стоимость доставки одного модуля 48600 руб.

Расчет степени износа

Совокупный износ может определяться непосредственно путем осмотра объекта оценки и анализа износа его отдельных компонентов, влияющих на стоимость, или же с помощью специальных формул, основанных на учете физических или экономических факторов срока службы объекта оценки. Он также может рассчитываться косвенно с использованием подходов с точки зрения дохода или рыночных сопоставлений.

Существует три метода, используемые для определения степени износа:

1. Метод разбиения. При использовании этого метода отдельно определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустрашимый. Каждый компонент износа определяется отдельно с использованием инженерных и визуальных методов.
2. Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни улучшений и их эффективного возраста.
3. Метод экстракции или рыночный метод. Данный метод позволяет рассчитывать износ непосредственно на основании анализа рыночных данных.

Физический износ – это потеря стоимости оборудования в результате его эксплуатации и воздействия природных сил. Функциональное устаревание представляет потерю стоимости оборудования в результате несоответствия его функциональных характеристик требованиям рынка на дату оценки (реализованные на объекте конструктивные элементы, материалы, дизайн и пр. могут снижать функциональность, полезность и, следовательно, ценность строения). Внешнее (экономическое) старение представляет собой потерю стоимости объекта собственности в результате отрицательного воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (всегда считается неустрашимым, поскольку величина потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта).

Совокупный износ определяется по формуле:

$$\text{Исов} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифун}) * (1 - \text{Ивнеш}),$$

где: Исов – совокупный износ;

Ифиз, Ифун, Ивнеш – выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и внешнего (экономического).

Физический износ. Оценщик не обладает объективной и достоверной информацией, которая имеет доказательный характер и которую возможно использовать для расчета физического износа объекта оценки, как хронологический возраст. Таким образом, **физический износ** определялся по **шкале для определения износа машин и оборудования**³ с учетом технического состояния объекта оценки на основании данных Заказчика, характеризующих состояние объекта оценки, как «удовлетворительное» в размере значения начала диапазона – 36%.

Таблица 7.1.

Оценочная шкала для определения физического износа машин и оборудования

Оценка состояния	Коэффициент износа, %	Среднее значение износа, %	Общая характеристика технического состояния
Новое	0-5 %	5	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся в отличном состоянии.
Очень хорошее	6-15 %	$(6+15)/2=10,5$	Практически новое, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.
Хорошее	16-35 %	$(16+35)/2=25,5$	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
Удовлетворительное	36-60 %	$(36+60)/2=48$	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.
Условно-пригодное	61-80 %	$(61+80)/2=70,5$	Бывшее в эксплуатации в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.
Неудовлетворительное	81-90 %	$(81+90)/2=85,5$	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.

³ Стр. 154-156. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384с.: ил. ISBN 978-5-279-03287-7

Оценка состояния	Коэффициент износа, %	Среднее значение износа, %	Общая характеристика технического состояния
Негодное к применению или лом	91-100 %	$(91+100)/2=95,5$	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Функциональный износ включает в себя моральный и технологический износ. Причиной морального износа является улучшение свойств изделий аналогичных оцениваемому (технических параметров, конструктивных решений, появление новых возможностей, экологичности, эргономичности и пр.). Как правило, новое оборудование превосходит старые аналоги не только по техническим параметрам или более низкой себестоимости, но и является более экологичным, эргономичным, обладает современным дизайном и пр.

Поскольку оцениваемые объекты имеют прямые аналоги, которые на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка функциональный износ составил 0%.

Внешний износ, или экономическое обесценение – потеря стоимости, проявляющаяся в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки, внешней по отношению к объекту оценки. Следовательно, внешний износ для оцениваемого имущества-оборудования, по мнению оценщика, отсутствует.

Расчет рыночной стоимости оборудования

Расчет рыночной стоимости оборудования в рамках затратного подхода производится путем вычитания из восстановительной стоимости величины накопленного износа, т.е. с использованием следующей формулы:

$$C_{\text{рын.}} = BC * (1 - И_{\text{нак.}})$$

Таблица «Расчет рыночной стоимости»

№	Наименование	Состояние объекта оценки	Стоимость аналога, руб. с НДС	Стоимость доставки модуля, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Кол-во, ед.	И Физ. в %	Рыночная стоимость, руб., с НДС	Рыночная стоимость, руб., без НДС	Продавец, реквизиты	Источник информации
1	Бытовой модуль 6*3	Состояние удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.	130000	48600	178600	1	36	114304	96867,80	Компания NewHouse Адрес: г.Казань, ул. Амирхана, 50 Тел.: 8 (987) 296-44-33	http://www.talantlivo.ru/articles/2/12/23
2	Бытовой модуль 6*3 (2)	Состояние удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.	130000	48600	178600	1	36	114304	96867,80	Компания NewHouse Адрес: г.Казань, ул. Амирхана, 50 Тел.: 8 (987) 296-44-33	http://www.talantlivo.ru/articles/2/12/23
3	Бытовой модуль 6*3 (3)	Состояние удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.	130000	48600	178600	1	36	114304	96867,80	Компания NewHouse Адрес: г.Казань, ул. Амирхана, 50 Тел.: 8 (987) 296-44-33	http://www.talantlivo.ru/articles/2/12/23
4	Бытовой модуль 6*3 (4)	Состояние удовлетворительное: Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.	130000	48600	178600	1	36	114304	96867,80	Компания NewHouse Адрес: г.Казань, ул. Амирхана, 50 Тел.: 8 (987) 296-44-33	http://www.talantlivo.ru/articles/2/12/23
	ИТОГО:							457216	387471,20		

7.4. Согласование результатов по подходам

Заключительным элементом процесса является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. По мнению оценщика, все методы оценки существенно отображают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

Согласно ФСО № 1 п. V Требования к проведению оценки п.п.25 в случае использования нескольких подходов к оценке, а так же использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта, оценки данным методом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений.

В данном случае согласование результатов не проводилось, т.к. Оценщик в расчетах использовал только один подход – затратный.

Раздел 8. Итоговое заключение

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе подходов и методов оценки, Оценщик пришел к следующему мнению:

стоимость оцениваемого имущества ООО «ДекорСтрой-К», по состоянию на 01.09.2017 г., составляет:

387471,20 (Триста восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят один) рубль 20 копеек, без НДС⁴.

№	Наименование оборудования	Количество	Местонахождение	Рыночная стоимость без НДС, руб.
1	Бытовой модуль 6*3	1	РФ, Челябинская область, г.Магнитогорск	96867,80
2	Бытовой модуль 6*3 (2)	1		96867,80
3	Бытовой модуль 6*3 (3)	1		96867,80
4	Бытовой модуль 6*3 (4)	1		96867,80
	ИТОГО:			387471,20

Оценщик _____ А.В. Рыжков

⁴ Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться указанная стоимость, составляют +/-20%.
Источник: Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И. и др. Учебник «Экспертиза отчетов об оценке», 2014г. – 168 с., стр. 43, таблица 6.

ПРИЛОЖЕНИЯ

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

ПОЛИС № ПОО - 0007704208 от 16/01/2017
СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ



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

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ:		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ОЦЕНЩИК - Рыжков Анатолий Владимирович	
Адрес регистрации:	г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д.17 кв.57	
Паспортные данные:	г. Екатеринбург, ул. Латвийская, д.17 кв.57	
ИНН:	666200316007	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов физических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя.		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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; - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателем при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: (максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,0791%	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	7914,00 руб. 00 коп. (Семь тысяч девятьсот сорок четыре рубля 00 коп.)	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ		
По страхованию гражданской ответственности за причинение вреда	ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ 7122,00
По страхованию финансовых рисков	1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 коп.)	791,00
По одному страховому случаю:	10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 коп.). Если страховая сумма по одному страховому случаю не установлена, она принимается равной страховой сумме по договору в целом.	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	15000 руб. 00 коп. (Пятнадцать тысяч рублей 00 коп.).	
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00ч. 00 мин. 30 января 2017г. до 24 ч. 00 мин. 29 января 2018 г.	
Договор страхования вступает в силу с момента уплаты страховой премии / первого взноса		
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно: до 30/01/2017 ☐ В рассрочку:	
1-й взнос: дата оплаты первого страхового взноса	2-й взнос: оплатить до	3-й взнос: оплатить до
4-й взнос: оплатить до		
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		
9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.		
9.2. Случай признается страховым, если:		
9.2.1. действия (бездействия) Страхователя, связанные с нарушением требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, были допущены им в течение срока действия Договора страхования (раздел 8 настоящего Полиса). При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока действия Договора страхования.		
Под действиями (бездействиями) Страхователя понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утере и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности.		
9.2.2. факт обнаружения ущерба, подтвержденный экспертизой отчета об оценке, проведенной саморегулируемой организацией, членом которой является Страхователь, а в случае решения дела в рамках судебного процесса, решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем, произошел в период действия Договора страхования.		

Страхователь

Страховщик

0007704208

9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю, подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.

9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем оценочной деятельности.

9.2.5. обязанность Страхователя возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда.

9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь удовлетворил требованиям, предъявляемым к оценщикам законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.

9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).

9.3. В случае, если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.

9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).

Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения и информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.

Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.

Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.

Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.

Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.

При страховании с применением валютного эквивалента страховая выплата осуществляется в рублях по курсу Центрального Банка РФ, установленному для валюты, в которой выражена страховая сумма (валюта страхования), на дату страховой выплаты. При этом сумма всех выплат по Договору в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным Банком РФ на дату заключения Договора. В случаях, когда Договором предусмотрен расчет суммы страховой выплаты без учета ранее произведенных страховых выплат, сумма каждой выплаты в рублях не может превышать страховую сумму, умноженную на курс валюты страхования, установленный Центральным банком РФ на дату заключения Договора.

Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.

Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.

Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).

Настоящий Полис составлен в ТРЕХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя и один для предоставления в Заявлении Страхователя с Приложением «Правил страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь: Я подтверждаю, что с Правилами страхования ознакомлен, согласен и получил их при подписании настоящего Полиса. Условия страхования, содержащиеся в Правилах, настоящем Полисе (договоре страхования), приложениях и дополнительных соглашениях к нему (если таковые имеются), мне полностью разъяснены и понятны. 	Представитель ООО «Зетта Страхование»:  МП 
---	---



Страхователь

Страховщик

0007704208

