

Общество с ограниченной ответственностью

**ЭВА Групп**

EVA GROUP LLC

г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125 тел 38-28-20 E-mail : constanta\_ceo@bk.ru  
Банковские реквизиты: ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7816712982, КПП 781601001



**УТВЕРЖДАЮ**

Директор ООО ЭВА Групп

/Сапрыкин В.М./

(подпись)

(Ф.И.О.)

М.П.

16.04.2025 г.

## Отчет № 162/04-ДИ

Об оценке объекта оценки:

Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием

**ЗАКАЗЧИК**

ООО «СтройСервисПроект», в лице конкурсного управляющего Семина Ильи Васильевича

**ОЦЕНЩИК**

Сапрыкина Ольга Владимировна

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 16.04.2025 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 16.04.2025 г.

**ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ:** Определение рыночной стоимости для целей реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства.

2025 г.

ООО «ЭВА Групп» на основании заключенного договора № 2025.04-162 на оказание услуг по оценке имущества от 16 апреля 2025 г., произвела определение рыночной стоимости движимого имущества, в соответствии с п. 2 настоящего отчета.

Оценка объекта выполнена по состоянию на 16 апреля 2025 г.

Развернутая характеристика оцениваемого объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта подтверждаем, что изложенные в настоящем отчете факты, на основе которых проводился анализ и делались выводы, достоверны и не содержат ошибок. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители.

Настоящий отчет действителен только на дату проведения оценки. За последующие изменения экономических, социальных, либо других факторов, повлиявших на стоимость объекта оценки, оценщик ответственность не несет.

По нашему мнению, рыночная стоимость объекта оценки может составить по состоянию на 16 апреля 2025 г.:

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. <sup>1</sup>
1	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием	1	414 000

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность, оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор

ООО «ЭВА Групп»



В.М. Сапрыкин

<sup>1</sup>См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ _____	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ _____	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ _____	5
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА _____	6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ _____	7
6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ _____	8
6.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ _____	12
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ _____	12
7.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	12
7.3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ _____	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ _____	13
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ. _____	13
8.2 АНАЛИЗ РЫНКА _____	15
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ _____	17
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ _____	17
10.1 ОБЗОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ _____	18
10.2 РАСЧЕТ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ _____	19
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ _____	28
12. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ _____	29
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ _____	30
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. _____	31
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ. _____	31
ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. _____	33
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ. _____	34
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. _____	35
КОПИИ ОСНОВНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ. _____	35

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование	Идентифицирующие характеристики
Движимое имущество в количестве 1 наименования, в соответствии с п. 2 настоящего отчета.	Объект оценки представляет собой трансформаторную подстанцию, бывшую в употреблении

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта	Кол-во шт.	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием	1	414 000	не применялся	не применялся

Таблица 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. <sup>2</sup>
1	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием	1	414 000

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4. Задание на оценку

Наименование объектов оценки	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Обладатель оцениваемых прав	ООО «СтройСервисПроект» (ИНН 7128500225 ОГРН 1087154018005)
Балансовая стоимость, руб.	Не представлена Заказчиком
Ограничения на объект оценки	Отсутствуют
Основание для проведения оценки	Договор №2025.04-162 на оказание услуг по оценке имущества от 16 апреля 2025 г.
Дата оценки	16 апреля 2025 г.
Дата осмотра имущества	16 апреля 2025 г. (под осмотром понимается изучение представленных Заказчиком фотографий)
Дата составления отчета/период составления отчета	С даты составления договора по дату составления настоящего отчета
Цель оценки (необходимость проведения оценки 3):	Определение рыночной стоимости для целей реализации имущества в рамках процедуры конкурсного производства
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Результаты данной оценки могут быть использованы только в соответствии с указанным назначением.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 4.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут

<sup>2</sup>См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

<sup>3</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

публикацию отчета об оценке:	копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5. Сведения о заказчике

Наименование	ООО «СтройСервисПроект», в лице конкурсного управляющего Семина Ильи Васильевича (ИНН 710505978301, СНИЛС 069-424-030-66), члена НП «СОАУ «Меркурий», действующего на основании определения Арбитражного суда Тульской области от 14.02.2019 г. (резолютивная часть) по делу NoA68-5963/2016.
ИНН/КПП	ИНН 7128500225, КПП 710701001
Адрес	300026, Тульская область, г. Тула, проспект Ленина, д. 127

Таблица 6. Сведения об оценщике и о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Организационно –правовая форма и полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью / Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп
ОГРН, дата присвоения/ИНН	ОГРН 1207800175120, 29.12.2020 г./ИНН 7816712982
Место нахождения юридического лица (Юридический адрес)	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Фактический адрес место нахождения	г. Санкт-Петербург, Загребский бульвар, д.37/27, кв.125
Контактная информация	тел 38-28-20 E-mail : constanta_ceo@bk.ru
Реквизиты	ПАО Сбербанк, г. Санкт-Петербург, р/сч. 40702810455000000754 к/сч. 30101810500000000653 БИК 044030653 ИНН 7816712982, КПП 781601001
Дополнительная ответственность исполнителя	Страхование ответственности, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности согласно страховому полису выданного страховой компанией ООО «АльфаСтрахование» № 5809R/776/500003/24 от 20.01.2024 г. до 19.01.2026 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
<b>Определение рыночной стоимости объекта оценка выполнил оценщик, с которыми исполнитель заключил трудовой договор:</b>	
<b>Сапрыкина Ольга Владимировна</b>	
Место нахождения оценщика, адрес электронной почты, телефон	Сапрыкина Ольга Владимировна Почтовый адрес Оценщика: 644010, г. Омск, ул. Маршала Жукова, д.72, корп.1, офис 504 Трудовой договор: № 3-ОК от 26.11.2006 E-mail: constanta55@bk.ru Номер контактного телефона: 89136037667
Страховой полис	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №5809R/776/00054/22, страховая сумма: 30 000 000 рублей, дата выдачи: 13.10.2022, срок действия полиса: с 02.11.2021 по 01.11.2025
Членство в СРО	МСНО-НП "ОПЭО"(125167, г. Москва, 4-я улица 8 Марта, д. 6-а), дата вступления 01.11.2007, дата выдачи св-ва 31.12.2008, номер в реестре СРО 39.55
Подтверждение профессиональных знаний	Диплом МЭСИ ПП № 345417 от 12/04/2003 г. по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Повышение квалификации – Свидетельство № 037 от 24/03/2006 г. выдано НОУ «Московской Финансово-промышленной академией» по программе «Оценочная деятельность». Повышение квалификации – Свидетельство № 646/2009 от 14.02.2009 г. выдано МГТУ «МАМИ» по программе «Оценочная деятельность». Повышение квалификации – Свидетельство № 1487/2012 от 24.02.2012 г. выдано МГТУ «МАМИ» по программе «Оценочная деятельность». Повышение квалификации – Удостоверение № 6684 от 01.10.2015 г. выдано ЧОУ ВО «Южный институт

	менеджмента» по программе «Оценочная деятельность».
Квалификационный аттестат	№034528-2 от 11.11.2022 г. Оценка движимого имущества
Стаж работы	20 лет

Таблица 7. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью ЭВА Групп подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик <b>Сапрыкина Ольга Владимировна</b> подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик <b>Сапрыкина Ольга Владимировна</b> не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик <b>Сапрыкина Ольга Владимировна</b> не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица 8. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Привлекаемые организации	Другие организации не привлекались
Привлекаемые специалисты	Другие специалисты не привлекались
<p>Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалиста (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация о которых получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту в соответствующих разделах Отчета. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций) используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.</p>	

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

На основании договоренности, допущения и ограничения подразумевают их полное однозначное понимание Сторон и не могут быть изменены или преобразованы иным образом, как за подписью обеих сторон.

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- ✚ Оценщики не несут ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество.
- ✚ При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет объектом, исходя из своих наилучших интересов.
- ✚ Объект оценки, по нашим предположениям не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость. На оценщиках не лежит ответственность при последующем обнаружении подобного рода факторов.

✚ Исходные данные, использованные оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источники информации.

✚ Осмотр объектов оценки не производился.

✚ Объект соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в Отчете об оценке.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

✚ Выдержки из Отчета или Отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщиков и ООО «ЭВА Групп»;

✚ Оценщики и ООО «ЭВА Групп» не представляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговоренных отдельными договорами;

✚ Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объектов является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;

✚ Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий, и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменившиеся условия, происходящие после даты оценки, не предполагается.

✚ Все расчеты произведены с учетом НДС. Поскольку, «Рыночная стоимость понимается, как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов» (Стандарт №1 «Международных стандартов оценки» п. п. 3.3), Оценщик не вправе выделять Налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества, то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в Отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в Отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

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

Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт

оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

Таблица 9. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.
ФСО-10	«Оценка стоимости машин и оборудования»	Приказ МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

## 6. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

### 6.1. Терминология и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся 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.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты

воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** - совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

**Риск** - обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** - периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** - преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** - это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** - оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, 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».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## 6.2. Основные этапы проведения оценки

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр объекта оценки и его окружения.
3. Беседа с Заказчиком и изучение представленных документов, касающихся оцениваемого объекта.
4. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
5. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
6. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
8. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 10. Наименование объекта оценки

№ п/п	Наименование	Качественные характеристики/физическое состояние
1.	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием	Без значительных повреждений, удовлетворительное

### 7.2 Описание оцениваемых прав

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

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права собственности на объект оценки резюмируются со слов Заказчика, подтверждаются предоставленными документами (см. приложение к отчету).

### **7.3 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1) Инвентаризационная опись от 01.12.2021 г.

Копии использованной документации на объект оценки даны в Приложении настоящего отчета.

## **8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.**

Базовый вариант В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь – июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 г. В прогнозе учтены следующие тенденции: • более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года; • ослабление рубля по отношению к иностранным валютам; • сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения; • ускоренный рост инвестиционной активности; • опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса. Как следствие, улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы – прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки роста ВВП в целом за период 2023–2026 годов выросли практически до уровня 10%. Платежный баланс и курс рубля В среднесрочной перспективе уровень мировых цен стабилизируются. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к нефти марки «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. 9 Рост физических объемов российского экспорта в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025 – 2026 годах стабилизируется на уровне 2,4 – 2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт. В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 году сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно. Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024 – 2026 гг. будут способствовать стабилизации курса рубля в диапазоне 90 – 92 рублей за доллар США (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля. Инфляция По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%. Экономический рост Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса –

как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки. На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники. Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год. 10 Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки. Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, численность занятого населения к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%. Одновременно с этим в 2024 – 2026 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля. Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства. Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки. Траектория развития в 2024–2026 годах будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие структурной перестройке экономики: • реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения 6 приоритетных задач, поставленных Президентом Российской Федерации, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей; 11 • сбалансированная бюджетная политика, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости; • денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики. С учетом реализации указанных мер в 2024 – 2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2 – 2,3% в год в реальном выражении. Риски прогноза Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта и привести к снижению экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов). Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров. Дальнейшее ужесточение денежно-кредитной политики и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам. Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза. Консервативный вариант В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики, а также усиление санкционного давления на российскую экономику, в том числе за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта. 12 Также предполагается реализация отдельных проинфляционных факторов (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в

2023 – 2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы роста реальных денежных доходов населения и сжатие потребительской активности. Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение более жесткой денежно-кредитной политики Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной активности. В этих условиях рост ВВП в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024 – 2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем около 1,5% в год.

**Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель</b>					
базовый		83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный	101,0	83,1	78,8	70,0	64,0
<b>Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США</b>					
базовый		85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный	67,5	85,7	95,7	97,8	100,3
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый		7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный	11,9	8,0	5,4	3,6	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>					
базовый		2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный	-2,1	2,6	1,4	1,5	1,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый		6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный	4,6	5,2	1,3	2,2	2,2
<b>Промышленное производство, %</b>					
базовый		3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный	0,6	2,5	-1,0	1,9	2,0

	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения, %</b>					
базовый		4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный	-1,0	4,1	1,4	1,6	1,6
<b>Реальная заработная плата работников организаций, %</b>					
базовый		6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный	0,3	6,0	1,4	1,5	1,5
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый		5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный	-6,5	5,6	2,6	2,0	2,0
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный	590,8	454,0	428,6	420,2	423,4
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
базовый		313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный	276,7	312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

## 8.2 Анализ рынка

Анализ рынка, в период, предшествующий дате оценки.

В соответствии с п. 10 ФСО 10 для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.

**При сборе и анализе информации, необходимой для определения рыночной стоимости объектов оценки, Оценщик пришел к выводу о том, что на дату оценки политические, социальные, экологические и прочие факторы не оказывают влияния на стоимость объектов, оцениваемых в рамках данного отчета.**

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В процессе реализации автотранспортных средств, цена продажи и цена предложений на рынке может отличаться до 20%.

Вывод по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки. Вторичный рынок не развит.

**Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов.**

На стоимость автомобилей оказывают влияние различные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости, некоторые из них:

#### **Передаваемые права**

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

#### **Условия продажи (предложения)**

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его значение определяется для каждого индивидуально.

#### **Дата продажи (предложения)**

Цены на движимое имущество изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

#### **Скидка на торг (уторговывание)**

Вторичный рынок движимого имущества имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи.

#### **Состояние объекта**

Корректировка на состояние Оценщиком принимается в соответствии с формулой, взятой из учебника «Основы оценки стоимости машин и оборудования» под редакцией М.А. Федотовой-М., издательство Финансы и статистика, 2006 г.

#### **Обременения объекта**

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта, могут быть:

- ✚ залог объекта для обеспечения кредита;
- ✚ лизинг;
- ✚ долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- ✚ арест имущества по решению суда;
- ✚ право преимущественного приобретения;

## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ оптимального (наиболее эффективного) использования является предпосылкой определения рыночной стоимости объекта. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки - то использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Анализ оптимального использования состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования объекта следующим четырем критериям:

- ✚ законодательно допустимое, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- ✚ физически возможное, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- ✚ финансово целесообразное, т.е. использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- ✚ максимально эффективное, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди равновероятных вариантов использования.

Движимое имущество – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый лучшим и наиболее эффективным.

Понятие лучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное разумное использование собственности, которое законодательно разрешено, физически возможно, финансово целесообразно и максимально продуктивно.

В данном случае, в силу специфики назначения автотранспортных средств лучшим и наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование по прямому назначению в личных целях.

В дальнейшем при расчете стоимости, исполнитель исходил из предположения об эксплуатации объекта согласно использованию в личных целях.

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Как объекты оценки движимое имущество характеризуется рядом особенностей, отличающих их от других видов имущества, прежде всего от зданий и сооружений, и, как правило, затрудняющих процесс оценки. Рассмотрим некоторые из них.

Использование при оценке движимого имущества удельных весомых стоимостей (стоимости 1 т веса, например), если и приемлемо, то в крайне редких случаях.

Ценовые параметры на движимое имущество изменяются более динамично и радикально. Это обстоятельство резко сужает возможности и границы применения в целях оценки средних цен или индексов средних цен.

Движимое имущество редко воспроизводится в виде точных копий, что во многих случаях делает невозможным прямое определение их восстановительной стоимости как стоимости воспроизводства.

Для движимого имущества гораздо более актуальной и трудной, чем для недвижимости, является проблема физического и функционального износа и обесценения.

Таким образом, в этой предметной области ситуация принципиально иная, чем в области оценки недвижимости.

Алгоритм определения рыночной стоимости объектов оценки

Процесс определения стоимости объектов оценки может быть представлен в виде перечня последовательно выполняемых этапов:

- ✚ определение состава оцениваемого имущества;
- ✚ выбор подхода оценки;
- ✚ выбор стоимостной базы;
- ✚ определение износа оцениваемого имущества;
- ✚ определение рыночной стоимости имущества.

### **10.1 Обзор подходов и методов оценки**

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе движимого имущества.<sup>4</sup>

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объектов оценки, с учетом их износа. Метод применим.

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

Применение доходных методов требует соблюдения принципа наиболее эффективного использования производственного объекта, в соответствии с которым стоимость машинного комплекса определяем для такого варианта эксплуатации, когда отдача от него максимальная. Только в этом случае и можно ожидать его наибольшей стоимости.

Доходный подход практически реализуется в следующих методиках:

- ✚ Метод капитализации прибыли.
- ✚ Метод дисконтирования чистых доходов.
- ✚ Метод равноэффективного аналога.

#### *Метод капитализации прибыли.*

Этот метод получил достаточно широкое применение. Такому обстоятельству способствовал ряд трудностей, возникающих при составлении достаточно надежных прогнозов, основанных на дисконтировании будущих денежных потоков. Для повышения достоверности прогнозов ретроспективные данные, не являющиеся достаточно репрезентативными относительно текущих или будущих условий, соответствующим образом корректируются. Метод капитализации прибыли предполагает незначительное расхождение величин будущих и текущих денежных потоков, а также их умеренные и предсказуемые темпы роста. Предполагается также стабильное развитие бизнеса. Идея метода базируется на определении величины ежегодных доходов и соответствующих ставок капитализации, на основе которых и рассчитывается цена предприятия. Таким образом, простота капитализации потенциальной прибыли объясняется использованием только двух переменных, одна из которых – потенциальная прибыль, а другая – соответствующий коэффициент капитализации или мультипликатор. Однако при применении этого метода возникают проблемы с определением чистого дохода фирмы и с выбором коэффициента капитализации.

Капитализация потока доходов может проводиться до или после учета любой из таких статей, как выплата процентов, начисление износа и амортизации, отчисления в резерв на замещение компенсация собственникам, налоги, выплаты основной суммы долга. В качестве потока доходов используем прогнозные оценки доходов, которые, в свою очередь, могут быть получены на основе анализа данных за текущий и прошлые годы, среднеарифметических или средневзвешенных величин за несколько прошлых лет, с учетом тенденций развития бизнеса.

#### *2. Метод дисконтирования чистых доходов.*

Этот метод обладает рядом достоинств. Во-первых, он позволяет получить прогнозную, т.е. будущую, доходность фирмы, что представляет наибольший интерес для инвестора. Определение прогнозной доходности исчисляется с учетом рисков инвестиций, предполагаемых темпов инфляции, изменений конъюнктуры на рынке через ставку дисконта. Метод дисконтирования доходов делает возможным учесть экономическое устаревание фирмы, показателем которого является превышение величины рыночной стоимости, полученной методом накопления активов, над величиной рыночной стоимости, полученной методом дисконтирования доходов.

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.

### 3. Метод равноэффективного аналога.

При этом методе подбирается функциональный аналог (базисный объект), который выполняет одинаковые с оцениваемым объектом функции, но может отличаться от него по таким техническим характеристикам, как производительность, срок службы, качество изготавливаемой с его помощью продукции, и другим показателям.

В этом методе оценивается доход от объекта, но не в полном его объеме, а только в той его части, на которую доход оцениваемого объекта отличается от дохода функционального аналога. Стоимость объекта выводится из цены базисного аналога при условии обеспечения их равной прибыльности. Метод базируется на положениях теории эффективности объекта.

**Отказ от использования доходного подхода.** Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Доходный подход не будет использован для оценки в силу удовлетворения условий применения данного подхода согласно ст. 16 ФСО-1.

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

Сравнительный подход наиболее применим для тех видов машин и оборудования, которые имеют вторичный рынок. Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих «ценность» единицы оборудования в ее текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое должно проводится:

- ✚ с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- ✚ с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- ✚ с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

Метод не применим.

**Отказ от использования сравнительного подхода.** Практическое применение соответствующих методов предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем. Главные проблемы сравнительного подхода – трудности с получением информации – текущих рыночных цен на объект оценки, созданием баз данных, с выбором аналогов, адекватных оцениваемым объектам, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналогов и оцениваемых объектов. В данном конкретном случае производилась комплексная оценка, приоритет отдан затратному подходу.

### 10.2 Расчет затратным подходом

Затратный подход к оценке стоимости основан на учете того обстоятельства, что при всех расхождениях между ценой, стоимостью и себестоимостью участники рынка, тем не менее, соотносят стоимость и цену с издержками производства и реализации. Поэтому при применении затратного подхода при оценке движимого имущества стоимость определяется путем прямого или косвенного подсчета всей совокупности затрат (полной себестоимости), необходимых для производства (воспроизводства) соответствующего объекта, его доставки и установки по месту использования, а также прибыль, исходя из средней нормы рентабельности по данной группе изделий.

Затратный подход основан на принципе замещения, который подразумевает, что разумный покупатель не заплатит за оцениваемое имущество больше, чем приобретение идентичного нового аналога на открытом, свободном и конкурентном рынке с учетом поправок на износ и экономическое устаревание объекта оценки. Практическое применение соответствующих методов предполагает наличие эффективно функционирующего рынка и разнообразной информации о нем.

При определении стоимости восстановления речь идет об идентичных объектах, а при стоимости замещения – об аналогичных. Для определения того, какие объекты относятся к идентичным, а какие к аналогичным, необходимо рассмотреть потребительские свойства машин и оборудования.

Алгоритм определения рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом, включает в себя следующие этапы расчета:

- ✚ расчет восстановительной стоимости (ВС) объектов оценки (стоимость воспроизводства или стоимость замещения);
- ✚ расчет стоимости сопутствующих затрат;
- ✚ расчет физического, функционального, внешнего (экономического) износов с последующим выводом совокупного износа;
- ✚ расчет рыночной стоимости движимого имущества.

#### 10.2.1. Основные методы затратного подхода

При оценке движимого имущества затратным подходом используют следующие методы оценки:

✚ **калькуляционный** (сметный метод или оценка на основе себестоимости). Определяет оценочную стоимость через полную (коммерческую) себестоимость производства и реализации рассматриваемого объекта в современных условиях, т.е. с учетом современной технологии и текущего уровня цен на все составляющие затрат. Сфера применения этого метода крайне ограничена. Его использование оправдано лишь при оценке стоимости машин и оборудования собственного изготовления или уже снятых с производства. Кроме того, применение этого метода оправдано при оценке оригинальных видов машин и оборудования, не имеющих близких аналогов, а также импортной продукции.

✚ **ресурсно-технологический (позлементный, поагрегатный, покомпонентный расчет)**. Стоимость объекта определяется через покупные цены или стоимость основных его комплектующих, согласно предварительно построенной ресурсно-технологической модели объекта. Стоимость оцениваемого объекта определяется суммой цен его составных компонентов, умноженной на некий коэффициент, учитывающий затраты на сборку изделия из этих компонентов. Применяется в том случае, если оцениваемый объект удастся разложить на отдельные компоненты, рыночные цены на которые известны.

✚ **индексный (трендовый)**. Данный метод позволяет определить себестоимость (цену) оцениваемого объекта на основании имеющейся ретроспективной информации об изменении себестоимости (цены) на идентичное (аналогичное) оборудование. Эти изменения отмечаются, прослеживаются и сравниваются друг с другом. Далее эта информация используется для расчета индекса. Данный метод применяется в основном для определения восстановительной стоимости.

Основными недостатками метода являются необходимость использования индексов средних цен или усредненных коэффициентов переоценки, причем, как правило, по достаточно широким группам машин и оборудования; накопление ошибок индексации, в частности переоценки.

✚ **нормативно-параметрический**. Суть метода заключается в установлении зависимости между себестоимостью (ценой) объекта и его параметрами и характеристиками. При использовании данного метода осуществляется неazoleментный, как в предыдущих случаях, а целостный учет затрат через удельную (например, на единицу мощности) цену или стоимость базового изделия и поправочные коэффициенты к ней, учитывающие зависимость цены от значений технико-экономических параметров. Сложность вывода или получения этих коэффициентов основная проблема этого метода оценки.

✚ **аналоговый метод**. Восстановительная стоимость объектов оценки определяется как стоимость приобретения идентичного нового аналога на открытом, свободном и конкурентном рынке на дату оценки.

Затратный подход в оценке объектов оценки определяет текущую стоимость путем расчета восстановительной стоимости с учетом затрат на монтаж и установку, а также сопутствующих затрат за вычетом обесценения, вызванного элементами совокупного износа: физическим, функциональным, экономическим:

**Физический износ** – утрата первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия физических факторов. Физический износ выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения оцениваемого объекта.

**Функциональный износ** – потеря стоимости собственности, связанная с невозможностью выполнять те функции, для которых она предназначалась. Функциональный износ является результатом внутренних свойств объекта и связан с такими факторами, как конструктивные недостатки, избыточные операционные издержки. Иначе говоря, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

**Экономический износ** – потеря стоимости актива, вызванная внешними факторами, например, изменениями, понизившими спрос или возросшей конкуренцией.

### 10.2.2. Определение восстановительной стоимости

Алгоритм расчета восстановительной стоимости включает в себя следующие этапы расчетов:

- + полной или коммерческой себестоимости;
- + прибыли производителя, налогов и акцизов;
- + транспортных издержек, доставки на место монтажа, установки, подключения и пуска, косвенных затраты на выбор и покупку, лицензионные платежи и налоги, плата за разработку плана установки.

Восстановительная стоимость рассчитывается по формуле:

$$ВСд = Спр.а * Кп. - Сотс. + С уст.$$

где:

- ВСд – восстановительная стоимость движимого имущества (расчетная розничная цена объекта оценки с учетом фактической комплектности, руб.;
- Спр.а – цена приобретения аналога на историческую дату по бухгалтерским данным, прайс-листам, прейскурантам;
- Црпк. – розничная цена на новый аналог со стандартной комплектацией, установленная предприятием изготовителем с учетом коэффициента приведения в руб.
- Кп. – коэффициент приведения, используемый для назначения первоначальной цены объекта оценки снятого с производства;
- Сотс. – сумма стоимости отсутствующего комплектующего и стоимости работ по его установке на объект оценки, руб.
- С уст. – сумма стоимости дополнительного установленного комплектующего и стоимости работ по его установке на объект оценки, руб.

За основу определения величин восстановительной стоимости движимого имущества решено было взять **аналоговый метод**.

При применении аналогового метода восстановительная стоимость определяется по данным прейскурантов цен из доступных источников, дилеров по продаже, либо заводов изготовителей аналогичного имущества.

#### Расходы на монтаж.

Стоимость объекта определяется его полезностью, зависящей от готовности объекта к тому или иному применению. Оцениваемый объект может находиться в состоянии готовности либо к функционированию, либо к продаже, либо к утилизации, либо к ремонту и т.п. Фактор состояния готовности оцениваемого объекта оказывает большое влияние на результаты оценки стоимости. В данном случае оценка производится исходя из условий, когда оборудование смонтировано в определенном месте и эксплуатируется.

Затраты рассчитываются исходя из данных журнала «Индексы цен в строительстве» фирмы «Ко-инвест».

Таблица 11. Затраты на монтаж в процентах от отпускной цены предприятия-изготовителя

№	Группа оборудования	Процент
1.	Станки металлорежущие и деревообрабатывающие для разных отраслей	2,3 – 3,4
2.	Кузнечно-прессовое оборудование для разных отраслей	3,4 – 7,1
3.	Подъемно–транспортное оборудование для разных отраслей	6,9 – 17,9
4.	Подъемно–транспортное оборудование для угольной промышленности	24,2
5.	Строительно-дорожное оборудование для разных отраслей	14,1 – 14,3
6.	Энергетическое и электрическое оборудование для разных отраслей	11,7; 11,8
7.	Химическое и нефтехимическое оборудование (включая боровое) для нефтедобывающей и нефтеперерабатывающей промышленности	14,2 -14,9
8.	Технологическое оборудование для газовой промышленности	14,2
9.	Технологическое оборудование для металлургической промышленности	4,6; 4,7
10.	Технологическое оборудование для легкой промышленности	3,4; 3,5
11.	Технологическое оборудование для пищевой промышленности	7,0
12.	Технологическое оборудование для мукомольной и комбикормовой промышленности	11,7
13.	Технологическое оборудование для медицинской промышленности	4,6
14.	Технологическое оборудование для полиграфической промышленности	2,3
15.	Технологическое оборудование для предприятий торговли и общественного питания	3,4

Объект оценки относится к группе оборудования под номером 6.

Ниже представлен расчет полной восстановительной стоимости:

Таблица 12. Расчет ПВС

№ п/п	Наименование	Год выпуска (постройки, приобретения)	Количество в шт.	Аналог	Стоимость аналога, руб	Дата стоимости и аналога	Источник информации	Основа расчета	Коэффициент пересчета	Стоимость аналога за единицу на дату оценки, руб. (с учетом НДС)	Монтаж, руб.	ПВС, руб. (с учетом НДС)
1	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4	16.04.2025	1	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4	145 000,00	16.04.2025	<a href="https://tula.trans-em.ru/product/ktp-potipu/kioskovogotipa/tk-630-10-6/">https://tula.trans-em.ru/product/ktp-potipu/kioskovogotipa/tk-630-10-6/</a>	стоимость аналога	1,00	145 000,00	17 037,50	162 037,50
2	Трансформатор силовой масляный ТМГ 630/6-0.4	16.04.2025	1	Трансформатор силовой масляный ТМГ 630/6-0.4	540 000,00	16.04.2025	<a href="https://tula.trans-em.ru/product/ktp-potipu/kioskovogotipa/tk-630-10-6/">https://tula.trans-em.ru/product/ktp-potipu/kioskovogotipa/tk-630-10-6/</a>	стоимость аналога	1,00	540 000,00	63 450,00	603 450,00

### Расчет физического износа.

При оценке движимого имущества, как и других оборотных активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический). При расчете всех трех видов износа техники необходимо анализировать ожидаемый оставшийся срок службы (или оставшийся срок полезный), техническое состояние и степень устаревания.

**Оставшийся срок службы** – это срок службы объекта до даты окончания его полезной эксплуатации (в данном случае это определение совпадает с определением оставшегося срока экономической жизни объекта). Этот срок службы зависит от того, как объект используется, ремонтируется, а также от общего срока службы объекта. На продолжительность полезной жизни объекта влияют технологические улучшения, осуществляемые в процессе ее исключительного ремонта и модернизации, темпы технического прогресса в данной отрасли, изменения действующего законодательства и пр.

Основным фактором при исчислении **физического износа** является физическое состояние объекта, которое выражается в его обветшании. Обветшание определяется как ухудшение физического состояния объекта под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ объекта.

По технической возможности и экономической целесообразности восстановления утраченных потребительских свойств физический износ бывает устранимым и неустранимым.

*Устранимый физический износ* - износ, устранение которого фактически возможно и экономически оправдано, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

*Неустранимый физический износ* - износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей технических средств или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост стоимости соответствующего объекта.

Для расчета величины физического износа машин используют следующие методы:

- + метод прямого определения износа (метод наблюдения);
- + косвенные методы определения физического износа.

Косвенные методы определения физического износа делятся на:

- + укрупненная оценка технического состояния;
- + метод срока жизни;
- + метод «прямого денежного измерения»;
- + методы определения среднестатистического износа.

Расчет физического износа для объекта оценки производится следующим методом:

Для расчетов был выбран метод определения среднестатистического износа машин, оборудования и транспортных средств на основе рыночных данных. В основе данной группы методов лежит предположение о существовании корреляционной связи между рыночной стоимостью объекта и хронологическим возрастом.

Метод реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводят анализ рынка или сегмент рынка, к которому относится объект, собирают информацию о рыночных ценах продаж или предложений к продаже новых объектов и объектов, бывших в употреблении, при этом подержанные объекты продаются в нормальном работоспособном состоянии. Из выборки исключают объекты, прошедшие капитальный ремонт, объекты, находящиеся на консервации или в нерабочем состоянии.

На втором этапе строят точечный график зависимости цены от хронологического возраста объектов и подбирают уравнение регрессии (уравнение линии, аппроксимирующей статистические данные с наибольшей степенью достоверности).

На третьем этапе определяют функцию зависимости износа от хронологического возраста, как разность между стоимостью новых объектов и аналогичных объектов, бывших в употреблении.

### Метод укрупненной оценки технического состояния.

**Таблица 13.** Экспертная шкала для определения физического износа методом укрупненной оценки

Физическая характеристика состояния	Оценка состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование, в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии	16-35
Удовлетворительное	Оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей (подшипники, вкладыши и др.)	36-60
Условно пригодное	Оборудование, пригодное для эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей (двигатели, и др. ответственные узлы)	61-80
Неудовлетворительное	Оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Непригодное или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100

Данные по фактическому состоянию и работоспособности объектов оценки были получены со слов Заказчика и в результате визуального осмотра (см. табл. 10).

При определении физического износа методом экспертизы состояния физический износ объектов оценки рассчитывается по формуле:

$$I_{\phi} = \sum_{i=1}^n I_{\phi i} * a_i$$

где:  $I_{\phi i}$  - оценка износа  $i$ -го эксперта;  
 $a_i$  - весомость мнения  $i$ -го эксперта;  
 $n$  - число экспертов.

Весомость мнений экспертов определяется из условия  $\sum_{i=1}^n a_i = 1$ . Расчет производится с помощью шкалы экспертных оценок (Таблица 13) при обследовании физического состояния объектов оценки.

В результате информации полученной от заказчика о состоянии объекта, визуального осмотра и таблицы приложенной выше, оценщик определил, что физический износ объекта оценки равен 48 % (среднее значение интервала, соответствующего «удовлетворительному» состоянию).

Срок службы трансформаторной подстанции 25 лет. Физический износ методом срока жизни равен 44%.

**Функциональный износ** - заключается в уменьшении потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленном развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Функциональный износ является результатом внутренних свойств объекта и связан с такими факторами, как конструктивные недостатки, избыточные операционные издержки. Иначе говоря, объект перестает соответствовать современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Исходя из причин, которыми вызывается этот вид износа, выделяют моральное и технологическое устаревание.

Моральное устаревание заключается, как правило, в улучшении технико-экономических параметров или конструктивных решений при производстве аналогичного оборудования.

Технологическое устаревание вызвано усовершенствованием структуры технологического цикла – изменением состава и количества звеньев технологической цепочки.

Кроме того, способность применяться по своему наилучшему и наиболее эффективному использованию имеет определенное отношение к оценочной стоимости. Любое использование, отличное от наилучшего и наиболее

эффективного, будет оказывать влияние на степень износа, так как это означает снижение с высшего предела стоимости. Это ограничение в использовании может быть описано как функциональное устаревание.

При применении затратного подхода необходимо сравнивать оцениваемое оборудование с существующими аналогами. Усовершенствования и изменения в планировке, конструкции, материалах, производственных процессах, методах строительства, размерах и номенклатуре оборудования делают современные аналоги более предпочтительными как с точки зрения капитальных затрат (затрат на изготовление), так и эксплуатационных расходов (затраты на обеспечение функционирования).

**Таблица 14. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа**

Оценка влияния различия функциональных характеристик на стоимость объекта	Характеристика функциональных различий между объектом оценки и аналогом	Коэффициент износа, %
1	2	3
Отсутствует	Отсутствуют различия, ведущие к снижению стоимости	0
Незначительное	Функциональные недостатки оказывают небольшое влияние на снижение стоимости	0-20
Умеренное	Наличие функциональных недостатков приводит к существенному снижению стоимости	21-40
Значительное	Наличие функциональных недостатков приводит к сильному снижению стоимости	41-60
Очень сильное	В результате влияния функциональных недостатков большая часть полезности объекта оценки исчезает	61-100

*Источник информации – данные анкетирования оценщиков г. Омска, занимающихся оценкой движимого имущества.*

#### **Функциональный износ не выявлен.**

**Внешнее (экономическое) устаревание** – это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту собственности. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин и источников. Некоторые из наиболее распространенных заключаются в изменении управленческих концепций; изменениях либо в материалах, либо в стоимости материалов; сокращающемся спросе на производимую продукцию; переменах в характере трудовых затрат, государственном регулировании; в изменении цен на сырьевые материалы, в то время как цена продажи остаётся постоянной или растёт более медленными темпами. Другие причины заключаются в усилении конкуренции при отстающем росте спроса на производимую продукцию.

В данном случае Оценщик считает возможным применить скидку, обусловленную переходом нового товара на вторичный рынок (объекты оценки новые, без физического износа, приобретенные у специализированной торговой организации). (После приобретения какого либо объекта у производителя, даже при условии отсутствия эксплуатации данного объекта его реализация будет осуществлена с учетом потенциальной скидки на «вторые руки» (Вторичный рынок). Первоисточник: «George A. Akerlof. The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism // The Quarterly Journal of Economics, v.84, August 1970, p.488-500». По мнению российских оценщиков она лежит в диапазоне до 30%, в зависимости от оборудования. Износ не выявлен.

Стоимость объекта оценки по затратному подходу определяется по формуле:

$$C_{об} = VC_{об} - СИ_{об}$$

где:

- $C_{об}$  – стоимость объекта оценки по затратному подходу;
- $VC_{об}$  – восстановительная стоимость;
- $СИ_{об}$  – величина совокупного износа (в %);

Для наглядности расчет стоимости объектов оценки затратным подходом представлен в нижеследующей таблице:

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости затратным подходом

N п/п	Наименование	ПВС, руб. (с учетом НДС)	Физический износ, экспертный метод (в%)	Физический износ метод срока службы (в %)	Физический износ, согласованный (в%)	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Савокупный износ (в %)	Стоимость с учетом износа за единицу, руб (с учетом НДС)	Стоимость с учетом износа за единицу, руб (с учетом НДС), округленно	Стоимость с учетом износа всего, руб (с учетом НДС), округленно
1	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4	162 037,50	48,00%	44,00%	46,00%	0,00%	0,00%	46,00%	87 500,25	88 000,00	88 000,00
2	Трансформатор силовой масляный ТМГ 630/6-0.4	603 450,00	48,00%	44,00%	46,00%	0,00%	0,00%	46,00%	325 863,00	326 000,00	326 000,00
Итого:											

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущество каждого метода в оценке рассматриваемого объекта оценки, определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ и делались выводы.
3. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В данной оценке был использован один подход - сравнительный. В результате была получена следующая итоговая стоимость:

Таблица 16. Итоговая таблица

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. <sup>5</sup>
1	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием	1	414 000

<sup>5</sup>См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

## 12. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

✚ Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

✚ Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

✚ В отношении данных объектов оценки, являющимися предметами настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененных объектов или намеревающихся совершить с ними сделку.

✚ Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также ФСО.

✚ Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, которые были обсуждены с Заказчиком, Оценщик пришел к следующему заключению:

**Наиболее вероятная рыночная стоимость прав собственности на объект оценки, в соответствии с п. 2. настоящего отчета по состоянию на дату оценки составляет:**

Таблица 17. Таблица итоговой стоимости

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во шт.	Рыночная стоимость, руб. <sup>6</sup>
1	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4 с оборудованием	1	414 000

Заключение подготовил

Оценщик \_\_\_\_\_ /О.В. Сапрыкина/

<sup>6</sup>См. п. 4 настоящего отчета об оценке «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка»

### 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

#### Нормативно-правовые акты:

1. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Стандарт №1 «Международных стандартов оценки» от 24.03.1994г.
3. Федеральные стандарты оценки.
4. Стандарты СРО.

#### Методические пособия:

1. «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов" (утв. Минюстом России, 2018 г.).
2. Справочник оценщика машин и оборудования, корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под редакцией Лейфера Л.А. - 2023 г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**  
**Копии документов.**

Унифицированная форма № ИНВ-1  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "СтройСервисПроект" (организация)	по ОКПО	Код	
		Форма по ОКУД	0317001
(структурное подразделение)		Вид деятельности	
Основание для проведения инвентаризации: _____ приказ, <del>неотановление, раеноржение</del> (используйте зачеркнуть)	номер	4	
	дата	01.12.2021	
	Дата начала инвентаризации	01.12.2021	
	Дата окончания инвентаризации	01.12.2021	
	Вид операции		

**ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ**  
**основных средств**

Номер документа	Дата составления
4	01.12.2021 г.

Основные средства \_\_\_\_\_  
жилые помещения (квартиры), оборудование  
находящиеся в собственности \_\_\_\_\_  
(в собственности организации, на ответственном хранении, в т.ч. арендованные)  
Местонахождение \_\_\_\_\_  
Тульская обл., Ленинский р-н, с/о Ильинский, д.Варваровка, строение 1а  
Арендодатель \* \_\_\_\_\_

**РАСПИСКА**

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

\* Заполняется по основным средствам, полученным по договору аренды.

2-я страница формы № ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год выпуска (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учета	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	паспорта (документа о регистрации)	количество, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1.	Жилое помещение (квартира) 39 в корп.8, площадью 105,4 м кв.	-	-	-	2014	-	кадастровый № 71:14:030601:2965	-	1 (одна)	3.996.352,72	-	-
2.	Жилое помещение (квартира) 8 в корп.11, площадью 38,7 м кв.	-	-	-	2014	-	кадастровый № 71:14:030601:2736	-	1 (одна)	1.680.249,90	-	-
3.	Трансформаторная подстанция КТП №9066 630/6/0,4	-	-	-	2014	-	-	-	1 (одна)	-	-	-
Итого									2 (Два)	5.676.602,62	-	-

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров \_\_\_\_\_ 3 (Три)  
(прописью)  
б) общее количество единиц фактически \_\_\_\_\_ 3 (Три)  
(прописью)  
в) на сумму фактически \_\_\_\_\_ Пять миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот два  
(прописью) руб. 62 коп.

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров	_____	3 (Три)
		(прописью)
б) общее количество единиц фактически	_____	3 (Три)
		(прописью)
в) на сумму фактически	_____	-
		(прописью)

Пять миллионов шестьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот два \_\_\_\_\_ руб. 62 коп.

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии	Конк.управл-й		И.В.Семин
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
члены комиссии:	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ по № \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_, комиссией проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моем (нашем) ответственном хранении.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:	Конк.управляющий		И.В.Семин
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
	_____	_____	_____
	(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)

« 01 » \_\_\_\_\_ декабря \_\_\_\_\_ 2021 г.

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил \_\_\_\_\_

_____	_____	_____
(должность)	(подпись)	(расшифровка подписи)
« _____ » _____	_____	г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
Фотографии объекта оценки.



**ПРИЛОЖЕНИЕ 3.**  
**Источники информации.**

The image displays two screenshots of the 'энерго сервис' website. The top screenshot shows a product page for a 'Комплектная трансформаторная подстанция КТП 630 6 0,4 кВА 6814-КТ'. The page includes a navigation menu on the left, a central product image, and a price section on the right. The price is listed as 'Оптовая цена, руб.: 180999' and 'Розничная цена, руб.: 199099'. A 'ПОЛУЧИТЬ ОПТОВУЮ ЦЕНУ' button is visible. Below the price, there is a 'ЗАКАЗАТЬ ТОВАР' button and a 'Подписать' button. The bottom screenshot shows a product page for a 'Трансформатор силовой масляный ТМГ 630/6-0.4'. The page features a navigation menu on the left, a central product image, and a price section on the right. The price is listed as '540 000 руб./шт.'. A 'Заказать' button is visible. Below the price, there is a 'Волков Артем Сергеевич' contact section with a phone number and email address. The website header includes the 'энерго сервис' logo and contact information.





г. Омск, Россия

«13» октября 2022 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 5809R/776/S00054/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 5809R/776/S00054/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, но дополняет условия Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Сапрыгина Ольга Владимировна  
Россия, Город Санкт-Петербург  
ИНН: 550204918620
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».  
ИНН: 7713056834 ЮЛП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «02» ноября 2022 г. по 24:00 часов «01» ноября 2025 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**  
Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отплатить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

АО «АльфаСтрахование»

 М.Ю. Кононова

М.П.  
 Директор Омского филиала  
 Доверенность № 4065/22N от 20.04.2022г.



Менеджер договора со стороны Страховщика: Орфанова Наталья Анатольевна  
 Тел. (3812)328-501 электронная почта: OrfanovaNA@alfastrah.ru



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 034528-2

« 11 » ноября 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

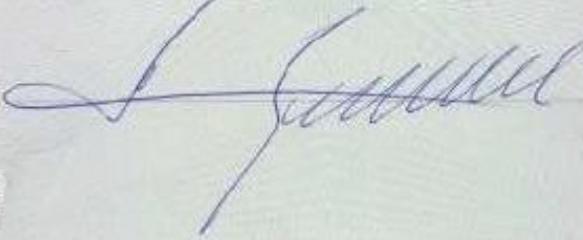
выдан

Сапрыкиной Ольге Владимировне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » ноября 20 22 г. № 276

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » ноября 20 25 г.

АО «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР»



012599 - KA2

