

ОТЧЕТ № 137/3
об оценке рыночной стоимости
движимого имущества,
принадлежащего ООО «Прогресс - 09»

по состоянию на 24.03.2017

Заказчик: ООО «Прогресс - 09»

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель
Шайдуллин Руслан Фаритович

Оценщик I категории - Шайдуллин Руслан Фаритович
Оценщик является членом Ассоциации Саморегулируемой организации
«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва
Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Гражданская ответственность оценщика застрахована в
ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00801/6,
период страхования с 18.03.2016 по 17.03.2017,
страховая сумма 30 млн. руб.

2017 г.

**Конкурсному управляющему
ООО «Прогресс - 09»
Онуфриенко Ю. В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович !

По Вашему запросу и в соответствии с договором нами была произведена оценка рыночной стоимости движимого имущества (товарно-материальных ценностей, машин и оборудования), принадлежащего ООО «Прогресс - 09».

Оценка объектов выполнена по состоянию на **24 марта 2017 года**, что совпадает с датой последнего осмотра. Проверка правового положения объектов не проводилась.

Развернутая характеристика объекта представлена в настоящем отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и ФСО №10, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, № 298, № 299 и от 01.06.2015 №328.

Необходимая информация и анализ, используемый для оценки стоимости, представлены в соответствующих разделах отчета. Проведенные исследования и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

2 308 800 (Два миллиона триста восемь тысяч восемьсот) рублей.

**С уважением,
индивидуальный предприниматель,
оценщик I категории**

Р.Ф. Шайдуллин

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие сведения.....	4
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
2. Результаты оценки	7
3. Термин используемого вида стоимости.....	12
4. Описание объекта оценки	13
5. Анализ рынка	14
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки	15
6.1 ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	15
6.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	23
6.3 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	23
6.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	23
7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	24
8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	24
9. Применяемые стандарты оценки	25
10. Декларация качества оценки	26
11. Фотографии объекта оценки	27

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Общие сведения

1.1 Задание на оценку

Объект оценки

Движимое имущество (подробный перечень см. в разд. 2 табл. 1)
Имущество находится на производственной базе балансодержателя, расположенной по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, 33

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости

Движимое имущество из состава объекта оценки на праве собственности принадлежит ООО «Прогресс - 09». Оцениваемое право – право собственности без обременений и прав (притязаний) третьих лиц.

Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки

Оценка объекта проводится исходя из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц)

Особенности проведения осмотра объекта оценки

Осмотр имущества из состава объекта оценки должен быть осуществлен непосредственно оценщиком, совместно с представителями заказчика. Результаты осмотра должны быть оформлены в виде фотографий и общей оценки состояния объекта. Фотографии должны отражать факторы, влияющие на стоимость наиболее существенным образом и учитываемые в дальнейшем при оценке. Приложенных к отчету об оценке фотографий должно быть достаточно, чтобы сформировать объективное мнение об объекте оценки.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Оценщику предоставляется полный объем правоустанавливающих документов, а также документации, устанавливающей качественные и количественные характеристики объекта. Объем необходимых документов определяется оценщиком самостоятельно. Все документы предоставляются по запросу оценщика в разумные сроки.

Необходимость привлечения отраслевых экспертов

Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения отраслевых экспертов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.

Требования к учету влияния обременений на стоимость объекта оценки

Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений. Необходимость в учете влияния данных факторов на стоимость объекта оценки отсутствует.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Для целей купли-продажи в рамках конкурсного производства в соответствии с действующим законодательством

Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценка оцениваемого имущества производится как единого целого (комплекса имущества) при условии продолжения его использования в составе действующего имущественного комплекса и с учетом частичной интегрированности с объектами недвижимости, т.е. без необходимости перемещения с текущего местоположения.
- Объем работ по анализу рынка производится лишь в части, необходимой для оценки комплекса имущества как единого целого.
- Осмотр объекта оценки производится частично (обзорно) и в той степени, в какой это необходимо для формирования общего вывода о стоимости объекта оценки как единого целого, т.е. инспектируются детали (составные части), которые наиболее существенным образом отражаются на стоимости.

- При проведении работ используются методы массовой оценки, а в качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.
- Оценка имущества проводится на основании информации, предоставленной заказчиком, а также лично собранной оценщиком информации.
- Оценка проводится из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).
- Прочие допущения и ограничения формулируются оценщиком, исходя из поставленной цели оценки, предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта

Вид определяемой стоимости

Рыночная стоимость объекта оценки

Дата проведения оценки

24 марта 2017 года

Срок проведения оценки

Разумные сроки для качественного выполнения работы

Период проведения осмотра объекта оценки

со 2 февраля 2017 года по 24 марта 2017 года

Остаточная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учета

Сведения не предоставлены

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик оценки

ООО «Прогресс – 09»

ИНН 1660096029 КПП 165801001

ОГРН 1061686081863, дата присвоения ОГРН – 12.12.2006

Адрес: 420051, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, д. 33

Оценщик

Индивидуальный предприниматель Шайдуллин Руслан Фаритович

ИНН 165101126867 ОГРНИП 304165109300207

Паспорт 92 03 368355 выдан Ахтубинским ОВД гор. Нижнекамска Республики Татарстан
дата выдачи 21.05.2002 код подразделения 162-021

Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, пр. Победы, 18Б, оф. 315

Почтовый адрес: 420104, г. Казань, а/я 508

тел. +7-987-290-79-79 e-mail: rush2803@gmail.com

Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», г. Москва

Номер в реестре – 732, дата регистрации в реестре - 04.03.2008

Реестр членов Ассоциации СРО «НКСО» представлен на сайте www.nkso.ru

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г. В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности", ПП № 411093 от 30 сентября 2000 г.

Образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о повышении квалификации

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 14 ноября 2003 г.

Институт экономики, управления и права (г. Казань), свидетельство о повышении квалификации, выдано 18 ноября 2006 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Гражданская ответственность оценщика застрахована в

ОАО «АльфаСтрахование»: страховой полис № 4991R/776/00801/6,

период страхования с 18.03.2016 по 17.03.2017, страховая сумма 30 млн. руб.

Привлекаемые к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Какие-либо иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

1.3 Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки

Договор № 137 от 02.02.2017

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Движимое имущество (подробный перечень см. в разд. 2 табл. 1)

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход – 2 308 800 руб.

Сравнительный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Доходный подход – не применим, обоснован отказ от использования

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки – **2 308 800 руб.**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рассчитанная величина рыночной стоимости применяется при определении начальной цены торгов

Дата составления и порядковый номер отчета

24 марта 2017 года Порядковый № 137/3

2. Результаты оценки

Таблица 1. Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
1	2	3
1	M10 Напольный стенд для восстановления геометрии автоб. кузовов с 1 силовым устройством на 10 тн и аксессуарами (24 шт) ATIS	121 600
2	TST-27X Подъемник Trommel berg ножничный, электрогидравлический, одноmotorный (2.2 кВт), масса 400 кг, высота минимальная 152 мм, высота подъема 1300мм, скорость подъема/опускания 40 сек, грузоподъемность 2,7 тн, 380 В	31 200
3	SIVER E-210 Рихтовочный стенд платформенный, грузоподъемность 3,5т, с двумя силовыми устройствами башенного типа, расположенными непосредственно на платформе, и усилием 10тн и аксессуарами	108 000
4	Покрасочно-сушильная камера	120 000
5	1С:Предприятие 8. Комплект прикладных решений на 5 пользователей	0
6	1С:Предприятие 8. Клиентская лицензия на 20 рабочих мест	0
7	1С:Предприятие 8. Лицензия на сервер (*86-64)	0
8	Лицензия на сервер MS SQL Server Standard 2008R2 Full-use для 1С:Предприятие 8	0
9	Клиентский доступ на 20 рабочих мест к MS SQL Server 2008R2 Full-use для 1С:Предприятие 8	0
10	Вышка-тура Н=5,88/4,9 м (2*2) 3 шт.	10 900
11	Мини АТС (строечное исполнение)	3 000
12	Контроллер DECT сети Kirk 6000	17 500
13	Беспроводной DECT телефон Gigaset 30 шт.	11 400
14	Cisco IP телефон на 4 линии, 2 порта LAN, PoE, дисплей 3 шт.	6 400
15	Модуль расширение для Cisco IP телефона, 32 кнопки 3 шт.	3 800
16	Шлюз VoiceIP with 4 FXS and 4 FXO Ports	2 300
17	Сервер SuperMicro SYS-6016T-URF (Dual Xeon E5620/8G DDR3/2 HDD WD5003ABYX, 500 Гб) 2 шт.	38 500
18	Сервер SuperMicro SYS-6026T-URF (Dual Xeon E5620/8G DDR3/5 HDD WD1003FBYX, 1 Тб/RAID10 with BBU 512 MB/Gigabit ET Dual Nic)	19 200
19	Сервер на платформе SuperMicro 1U SYS-5015A	9 200
20	Телекоммуникационный шкаф напольный 19, 47 U	14 100
21	Кабельный Органайзер 19, 1U с металл. кольцами (глубина 60 мм) 2 шт.	300
22	Кабель патч-корд UTR 5е кат. 1м 100 шт.	400
23	Блок розеток 19, 9 розеток, горизонтальный, 10А 2 шт.	1 200

Таблица 1. Продолжение

1	2	3
24	Коммутатор ALLIED TELESIS 24 порта 1000 + 4 combo - L2 stackable	7 300
25	ИБП APC Smart-UPS RT с двойным преобразованием, 3000ВА	12 900
26	Рельсы монтажные APC для Smart RT 19" 2 шт.	3 800
27	Батарея для ИБП APC	1 100
28	Кабель для переключателя KVM 1.8м DKVM-CB 2 шт.	400
29	Коммутатор KVM 8-ми портовый	1 500
30	Коммутатор ALLIED TELESIS подключение камер PoE 2 шт.	3 700
31	Domination IP-16 поддержка 16 IP камер, без HDD 2 шт.	24 800
32	Жесткий диск, 3 Тб, HDD, SATA III 4 шт.	7 700
33	Domination АВТО распознавания автом. номеров 4 канала	16 300
34	Права на программы для ЭВМ Windows Server Enterprise 2008R2 Russian OLP NL, P72-04216	0
35	Права на программы для ЭВМ Windows Server CAL 2008 Russian OLP NL User CAL, R18-02722 20 шт.	0
36	Права на программы для ЭВМ Windows Remote Desktop Services CAL 2008 Russian OLP NL User CAL, 6VC-01146 20 шт.	0
37	JBG-200 Станок заточной JET	4 300
38	C101303 Стойка, грузоподъемность 3 т 4 шт.	2 100
39	Верстак одностумбовый	5 300
40	Тележка инструментальная открытая с 3 полками 3шт.	4 200
41	Верстак бестумбовый 3 шт.	10 800
42	Тележка инструментальная открытая с 3 полками 3шт.	4 200
43	Монитор ЖК Samsung SyncMaster S19A100N R, 18.5", черный 13шт.	19 500
44	Клавиатура+ мышь Logitech MK 120, UCB 15 шт.	4 500
45	Сетевой фильтр Pilot S, 3 м 15 шт.	3 400
46	Системный блок AMD Athlon II X2 255/DDR3-2x2Гб/250Гб HDD/ATX Midi-Tower, 450 Вт	3 000
47	Источник бесперебойного питания APC Smart-UPS APS Smart-ups cs1000! 1000 ВА	7 800
48	Принтер Kyocera FS-1120DN (A4 1200*1200 dpi 30ppm 32 Mb Duplex LAN USB)	3 900
49	Системный блок Intel Core i5 2400/DDR3-2*4 Гб/500Гб HDD/ATX Midi-Tower, 750 Вт	3 000
50	Коммутатор ALLIED TELESIS 24 порта 100 + 2 порта 1000 - L2 stackable	2 400
51	Тележка инструментальная 7 полочная	28 900
52	JAI-1044 Гайковерт пневматический 1/2" DR 7000 об/мин	2 500
53	МФУ Kyocera FS-1035MFP/DR (формат A4, лазерный) 4 шт.	16 100
54	Монитор Acer V193DOb, 1280*1024, 50000:1, 250cd/m 2, 5ms, черный 2 шт.	3 500
55	Монитор Samsung T27A550, 192*1080, 27	1 500
56	M10 Напольный стенд для восстановления геометрии автоб. кузовов с 1 силовым устройством на 10 тн и аксессуарами (24 шт) ATIS	121 600
57	Компрессор поршневой СБ4/Ф-500LT100 Aircast, производительность 1100 л/мин, напряжение сети 380 В, мощность 7,5 кВт, 10 атм, ресивер 500 л, масса 350 кг	29 800

Таблица 1. Продолжение

1	2	3
58	S04H524128S Универсальный набор инструмента (128 предм) Jonnesway	5 200
59	S1032858 Съёмник для дверных клипс 10 мм, длина 500 мм	100
60	S103297 Съёмник для дверных клипс 9 мм, длина 235 мм	100
61	S103298 Съёмник для дверных клипс 11 мм, длина 245 мм	100
62	S103299 Съёмник для дверных клипс 16 мм, длина 250 мм	100
63	S103301 Съёмник для дверных клипс 9 мм, длина 255 мм	100
64	E105243 Комплект для демонтажа стекол	1 200
65	V1003 Заклепочник рычажный	800
66	Макита Шуруповерт небольшой 2 шт.	900
67	Nordika 4.280 Сварочный аппарат MMA 230-400, 3,6 кВт	4 200
68	Термопистолет HG2300E	3 800
69	G2005A Траверса для платформенных стендов ATIS	20 800
70	Shin Fu Лебедка на ступень	800
71	AE310003 Набор для кузовного ремонта, 10 предм 2 шт.	1 700
72	TELMIG 203/2 TURBO аппарат сварочный, масса 45 кг	9 700
73	GYS GYSPOT INVERTER 100R-C Многофункц. инверторный аппарат двухсторонней точечной сварки в комплекте с тележкой, пистолетом, клещами, набором Studder	11 700
74	S10612-5WR Клещи-зажим 0-33 мм (малый) 6 шт.	1 300
75	УШМ 125 (отрезная машинка) 2 шт.	900
76	ЛТС HB210 Набор гидроинструмента, 18 предм 2 шт.	4 400
77	JAD-1015K Набор дрель пневматическая, сверла и фильтр, 9 предм 2 шт.	6 300
78	ZX Стяжка гидроцилиндр	3 200
79	ЛАН-6833НК Набор пневмоинструмента молоток и комплект насадок, 8 предм	2 900
80	Кувалда, 2 кг 2 шт.	500
81	JAG-0906FM Бормашинка пневм. 2 шт.	2 000
82	Стол X-образный 4 шт.	6 400
83	D102115 Пила рихтовочная (рубанок)	800
84	H102632 Шлифмашинка прямая пневм. с набором насадок 10 шт	1 000
85	Festool Rotex RO 150 Планетарная шлиф. машинка с пылеотводом 2 шт.	28 500
86	571553 Шлифмашинка эксцентриковая 2 шт.	9 400
87	Шлифок с пылеотводом большой 4 шт.	700
88	Cleantex CTL 26 Аппарат пылеудаляющий Festool 2 шт.	31 300
89	Cleantex CTL 26 Аппарат пылеудаляющий Festool 3 шт.	46 900
90	571552 шлифмашинка эксцентриковая 3 шт.	14 100
91	Шлифок с пылеотводом сред 3 шт.	1 100
92	30038 Пистолет для нанесения силикона	700

Таблица 1. Продолжение

1	2	3
93	IR 3 Economy Инфракрасная сушка Trommelberg 2 шт.	20 900
94	DG-10B-2 Voylet пистолет продувочный средний 4 шт.	400
95	92296 Сдвоенный влагомаслоотделительный фильтр с редуктором SATA 444	13 400
96	137744 Распылитель ручной 1 л 3 шт.	400
97	139101 Мобильный диспенсер для маскирующей бумаги	2 800
98	Лампа колориста DESKTOP LIGHTBOX	7 500
99	Сушка для тест-карт DRY TESCARD	800
100	92296 Сдвоенный влагомаслоотделительный фильтр с редуктором SATA 444	13 400
101	3600 Мойка окр. пистолетов п/а Drester	29 900
102	Диспенсер для укрыв. пленки	500
103	Стол смесительный	600
104	570729Полировальная угловая RAP 150/03 E Festool 2 шт.	6 400
105	126040 Пистолет для антикоррозийной обработки	100
106	125681 Пистолет для нанесения распыляемых герметиков	100
107	Базовая станция DECT сети Kirk 6001 3 шт.	52 400
108	Кабель витая пара UPT 5е кат. HyperLine 305 шт.	1 500
109	Вентиляционный модуль потолочный с 4 вентиляторами	2 800
110	Комплект винт М6, квадратная гайка, шайба 100 шт.	300
111	Купольная IP-видеокамера 10 шт.	4 500
112	Уличная IP-видеокамера 18 шт.	14 100
113	Распаечная коробка 100*100 мм, h = 50 мм 18 шт.	100
114	Корпусная видеокамера IP 4 шт.	10 700
115	Мегапиксельный объектив вариофокальный асферик 4 шт.	7 400
116	Кронштейн для корпусной камеры 4 шт.	1 300
117	Кабель витая пара UPT 5е кат. HyperLine 3050 шт.	1 500
118	Лампа ЭРА F-SP-80W-842-E40 Power (6) яркий свет 95 шт.	2 700
119	Лампа PHI TLD 18W/54 G13 (70267840/815788) 75 шт.	1 200
120	Стартер BST - 65 127W Philips (S2) (25 шт) 100 шт.	900
121	Смесительный узел SURP 80-16.0	13 900
122	Смесительный узел SURP 80-16.0 3 шт.	41 700
123	Теплообменник КАН (R9.52) 8/3 KORF 436	15 100
124	Теплообменник КАН (R9.52) 6/2 KORF 426	9 900
125	Водонагреватель водяной трехрядный WVN 60-35/3	3 300
126	Водонагреватель водяной трехрядный WVN 80-50/3	4 200
127	ZONDA PS-D700A (зона подготовки на 2 поста), внутр. размеры 6300мм(Д) * 6900мм (Ш) * 2650мм (В)	405 000

Таблица 1. Продолжение

1	2	3
128	M11 Напольный стенд для восстановления геометрии автоб. кузовов с 1 силовым устройством на 10 тн и аксессуарами (27 шт) ATIS 2 шт.	198 500
129	400 Телескопическая измерит. линейка Stanzani	5 400
130	JAD-1027 Дрель пневматическая с реверсом 80 об/мин 2 шт.	3 800
131	JAZ-6704A Модульная группа для пневмолинии (фильтр, смаз, рег. дав)	2 100
132	S10612-7WR Клещи-зажим 0-43мм (средний) 4 шт.	900
133	S10612-10WR Клещи-зажим 0-55мм (большой) 2 шт.	400
134	GYS Plasma Cutter 21 Аппарат плазменной резки	22 400
135	D101041 Лопатки рихтовочные, набор 13 шт - 2 шт.	8 600
136	JAT-6943 Пневматич. отбортовочн. пробивной INSTR. 5 мм	1 800
137	RH 156A Ротор-орбитальная шлиф. машинка Skorpion	4 000
138	JAZ-6704A Модульная группа для пневмолинии (фильтр, смаз, рег. дав) 2 шт.	4 200
139	GYS Speedliner 3904 Набор для правки кузова на тележке со штангой подвеса кабеля	81 600
140	Набор для правки Matrix	3 600
141	Верстак одностумбовый 6 шт.	32 100
142	Шлифок с пылеотводом большой 3 шт.	1 100
143	Вытяжной шкаф Trommelberg	25 300
144	Система охранно-пожарной сигнализации (болиды - 25 шт, извещатели - 364 шт, источник питания, аккумуляторы - 5 шт, табло - 10 шт, кабельные изделия и провода)	45 000
145	Воздухонагреватель водяной трехрядный WWN 70-40/3	4 200
146	Воздушная заслонка с электроприводом FD 70*40	1 900
147	Вентилятор KD-250L1	9 900
148	Решетка вытяжная инерционная VK-30	500
149	Воздуховод гибкий d 102 40 шт.	700
150	Воздуховод гибкий d 127 40 шт.	700
151	Диффузоры d100 10 шт.	700
152	Диффузоры d127 10 шт.	700
153	Решетка AMP 300*150 15 шт.	3 500
154	Воздуховод 300*300 16 шт.	3 200
155	Воздуховод 200*200 7 шт.	1 400
156	Зонт 300*300 2 шт.	400
157	Зонт 400*400 2 шт.	400
158	Тонкий клиент, Intel Atom D2700, DDR3 2 Гб, 320 Гб 13 шт.	43 600
ИТОГО:		2 308 800

Оценку выполнил и подготовил отчет
оценщик I категории

Р.Ф. Шайдуллин

3. Термин используемого вида стоимости

В соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», **рыночная стоимость** объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

4. Описание объекта оценки

Объект оценки представлен комплексом движимого имущества (подробный перечень см. в разд. 2 табл. 1). Имущество находится на станции технического обслуживания автомобилей, расположенной по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Автосервисная, 33.

Объект оценки подлежит оценке единым имущественным комплексом или одним лотом. Поэтому он рассматривается именно как партия товаров, которая одновременно предъявляется на продажу всем своим составом по аналогии с оптом, а при оценке качества товара принимают одно общее решение по всей совокупности имущества. Потенциальный покупатель при формировании своего вывода о качестве товара будет принимать одно общее решение.

Объект оценки представляет собой широкий по составу комплекс имущества, включающий в себя различного вида оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь и прочие материальные ценности.

Оцениваемый комплекс имущества используется для сервисного и технического обслуживания (ремонта) транспорта (автомобилей). Из наиболее дорогих элементов необходимо выделить следующие позиции:

- напольные стенды для восстановления геометрии автомобильных кузовов;
- подъемники;
- рихтовочные стенды платформенные;
- покрасочно-сушильная камера;
- зона подготовки автомобилей к окраске кузовов.

Дальнейшие расчеты показали, что физический износ имущества из состава объекта оценки колеблется в диапазоне от 60% до 80%. Средневзвешенная величина износа – 70%. Т.е. имущество преимущественно находится в неудовлетворительном состоянии.

Источники информации об объекте оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены из следующих документов:

- инвентаризационная опись (перечень).

Кроме того, количественные и качественные характеристики объекта оценки установлены по результатам осмотра в присутствии представителя балансодержателя.

5. Анализ рынка

Основная проблема при исследовании рынка продаж (предложений) того или иного товара – значительная вариация рыночных цен в зависимости от условий сделок.

Рыночной ценой товара (работы, услуги) признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (работ, услуг) в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях.

В соответствии с экономической теорией рынок как экономическая категория представляет собой сферу товарного обращения, товарооборота. Рынком товаров (работ, услуг) признается сфера обращения этих товаров (работ, услуг), определяемая исходя из возможности покупателя (продавца) реально и без значительных дополнительных затрат приобрести (реализовать) товар (работу, услугу) на ближайшей по отношению к покупателю (продавцу) территории или за ее пределами. Рыночная экономика – система экономических отношений по поводу купли-продажи товаров и услуг, осуществляемой с помощью денег в условиях плюрализма всех форм собственности, свободной конкуренции и ценообразования, обеспечивающая эффективность решения социально-экономических проблем. В основе функционирования рынка лежат принципы спроса, предложения и цены. Понятие рынка подразумевает возможность перехода товаров из рук в руки без излишних ограничений на деятельность продавцов и покупателей. Каждая из сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования, в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рыночное равновесие – состояние рынка, при котором нет ни дефицита, ни избытка товаров, спрос на товар соответствует предложению. Рыночное равновесие характеризуется отсутствием тенденции к росту или понижению цен.

В реальности, в отличие от теории, рынок постоянно динамично развивается и далек от совершенного или от рынка чистой конкуренции. Соотношение спроса и предложения, как правило, не носит равновесный характер, что характерно для рынка многих видов товаров, а для некоторых сегментов рынка это вовсе является отличительной чертой.

В нашем случае невозможно подобрать объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки как единой партией товаров.

Стоимость объекта оценки по затратному подходу в большей мере отражает рыночную стоимость объекта оценки как единого имущественного комплекса для целей продажи единым лотом. Широкий номенклатурный ряд оцениваемого имущества, а также реализация имущественного комплекса единым лотом затрудняют проведение достоверного сравнительного анализа. Проведенные исследования рынка не выявили сделок или предложений объектов, сопоставимых по условиям реализации и техническому состоянию. Подобный рынок и не может быть развит, т.к. практически каждый более или менее сложный комплекс имущества уникален.

Элементы подхода сравнительного анализа продаж в отношении конкретных единиц товаров использовались в затратном подходе при выборе объектов-аналогов, наиболее близких к рассматриваемым по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения их настоящего использования.

6. Определение рыночной стоимости объекта оценки

6.1 Затратный подход

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

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки. Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Использование затратного подхода при оценке основывается на той посылке, что в качестве стоимости оцениваемого объекта могут приняты затраты на его изготовление. При оценке машин в рамках затратного подхода, как правило, используют метод расчета по цене однородного объекта. Расчет стоимости по цене однородного объекта производят с помощью подбора для оцениваемого объекта аналогичного, похожего по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Предполагают, что себестоимость изготовления аналогичного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого и формируется под влиянием общих для данных объектов оценки производственных факторов. Поэтому в качестве затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки как нового, принимают цены заводов-изготовителей и официальных дилеров с учетом затрат на доставку до соответствующего региона (места оценки).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости приобретения или воссоздания аналогичного объекта оценки со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость воспроизводства идентичного (аналогичного) объекта как нового, а далее вычитается накопленный износ (физический, функциональный, внешний (экономический)). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Таким образом, основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости заключаются в следующем:

- определить стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта оценки как нового;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости воспроизводства (стоимости замещения) объекта оценки как нового и определить остаточную стоимость объекта оценки с учетом износа.

Оценка стоимости новой машины базовой комплектации может проводиться прямым и косвенным методами. В качестве прямого метода при оценке стоимости новой машины базовой комплектации используется рыночный метод, для которого в качестве исходной информации могут быть использованы данные торгующих организаций (дилеров, заводов-изготовителей).

Цены на новые объекты, имеющие аналогичные полезные свойства, были получены преимущественно по результатам исследования рынка через поисковые системы интернета. Технологии последних достигли такого уровня, что позволяют получать ценовую информацию опосредованно. Зачастую отсутствует необходимость посещения собственно сайтов торговых организаций и заводов-изготовителей.

ОЦЕНКА НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА

В теории и практике оценочной деятельности термин «износ» употребляется как в экономическом, так и техническом смысле.

В техническом смысле под термином «износ» понимают частичную или полную утрату машинами своих первоначальных потребительских свойств. При этом характеризуется техническое состояние объекта оценки.

В экономическом понимании термин «износ» рассматривают как обесценивание или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки в связи с уменьшением его полезности, вызванным техническими и экономическими причинами: эксплуатацией, длительным хранением, научно-техническим прогрессом, экономической ситуацией.

Причины износа могут относиться к самому объекту оценки или находиться в его ближайшем окружении, т.е. аналогах или технологической цепочке, в которую он включен, а также в областях, не имеющих непосредственного отношения к объекту оценки.

Таким образом, износ в экономическом смысле означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации. Потеря стоимости может происходить по разным причинам. Если стоимость снизилась вследствие старения объекта и частичной потери его работоспособности, то говорят о физическом износе. Если стоимость понизилась от того, что объект потерял конкурентоспособность на рынке в сравнении с другими аналогичными объектами и стал пользоваться меньшим спросом, то говорят о моральном износе. Развиваются оба вида износа независимо друг от друга. Это означает, что совершенно новое изделие может потерять стоимость до начала своего применения по причине морального устаревания. Еще при расчете полной восстановительной стоимости прямым сравнением с аналогом в цену аналога вносят такие корректировки, которые тем или иным образом учитывают моральный износ.

В экономическом понимании в зависимости от причины, вызвавшей обесценивание машин, различают три типа износа: физический, функциональный и экономический (внешний). При этом предметом определения являются не только перечисленные частные виды обесценивания (износа), но и **накопленный (суммарный) износ** или обесценивание, т.е. суммарные потери стоимости объекта.

Физический износ объекта – это потеря стоимости объекта за счет ухудшения технико-экономических параметров, обусловленного их изнашиванием в процессе эксплуатации и хранения, а также под влиянием природных воздействий. Под физическим износом понимается такая потеря стоимости, которая вызвана снижением работоспособности объекта в результате как естественного физического старения и изнашивания элементов конструкции за время эксплуатации, так и влияния внешних неблагоприятных факторов (аварий, ударов, перегрузок и других эксплуатационных дефектов), последствия которых устранялись ремонтами.

Функциональный износ объекта – это потеря стоимости объекта, вызванная появлением новых более совершенных изделий и технологий. Он возникает из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному объекту.

Экономический (внешний) износ имущества – износ объекта в результате изменения экономической ситуации на рынке, т.е. потеря стоимости, вызванная общеэкономическими или внутриотраслевыми изменениями.

Расчет физического износа отдельных позиций объекта оценки производится укрупненно методом экспертизы состояния, что допустимо для целей настоящей оценки, т.е. оценки комплекса как единого целого.

Этот метод предусматривает использование оценочной шкалы для обеспечения единого подхода к оценке технического состояния объекта различными экспертами и снижения влияния субъективности. Так, в таблице 2 представлена шкала экспертных оценок для определения процента износа при обследовании физического состояния («А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, табл. 13).

Таблица 2. Шкала экспертных оценок для определения физического износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование (машина) в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование (машина), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6 – 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее некоторого ремонта или замены отдельных/мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	36 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта, замены главных частей, таких как моторы, детали, или ремонта других ответственных элементов и узлов	61 – 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование (машина), требующее капитального ремонта, замены базовых составляющих, узлов	81 – 90
Негодное к применению или лом	Оборудование (машина), в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 – 100

Итоговый расчет стоимости оцениваемого имущества по затратному подходу приведен в табл. 3.

Таблица 3. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства (стоимость замещения) объекта как нового, руб.	Накопленный износ	Стоимость по затратному подходу (округленно), руб.
1	2	3	4	5
1	M10 Напольный стенд для восстановления геометрии автомоб. кузовов с 1 силовым устройством на 10 тн и аксессуарами (24 шт) ATIS	405 483	70%	121 600
2	TST-27X Подъемник Trommel berg ножничный, электрогидравлический, одноmotorный (2.2 кВт), масса 400 кг, высота минимальная 152 мм, высота подъема 1300мм, скорость подъема/опускания 40 сек, грузоподъемность 2,7 тн, 380 В	104 160	70%	31 200
3	SIVER E-210 Рихтовочный стенд платформенный, грузоподъемность 3,5т, с двумя силовыми устройствами башенного типа, расположенными непосредственно на платформе, и усилием 10тн и аксессуарами	359 910	70%	108 000
4	Покрасочно-сушильная камера	400 000	70%	120 000
5	1С:Предприятие 8. Комплект прикладных решений на 5 пользователей	0	100%	0
6	1С:Предприятие 8. Клиентская лицензия на 20 рабочих мест	0	100%	0
7	1С:Предприятие 8. Лицензия на сервер (*86-64)	0	100%	0
8	Лицензия на сервер MS SQL Server Standard 2008R2 Full-use для 1С:Предприятие 8	0	100%	0
9	Клиентский доступ на 20 рабочих мест к MS SQL Server 2008R2 Full-use для 1С:Предприятие 8	0	100%	0
10	Вышка-тура Н=5,88/4,9 м (2*2) 3 шт.	36 300	70%	10 900
11	Мини АТС (строечное исполнение)	10 000	70%	3 000
12	Контроллер DECT сети Kirk 6000	58 229	70%	17 500
13	Беспроводной DECT телефон Gigaset 30 шт.	38 100	70%	11 400
14	Cisco IP телефон на 4 линии, 2 порта LAN, PoE, дисплей 3 шт.	21 363	70%	6 400
15	Модуль расширение для Cisco IP телефона, 32 кнопки 3 шт.	12 612	70%	3 800
16	Шлюз VoiceIP with 4 FXS and 4 FXO Ports	7 810	70%	2 300
17	Сервер SuperMicro SYS-6016T-URF (Dual Xeon E5620/8G DDR3/2 HDD WD5003ABYX, 500 Гб) 2 шт.	128 324	70%	38 500
18	Сервер SuperMicro SYS-6026T-URF (Dual Xeon E5620/8G DDR3/5 HDD WD1003FBYX, 1 Тб/RAID10 with BBU 512 MB/Gigabit ET Dual Nic)	64 162	70%	19 200
19	Сервер на платформе SuperMicro 1U SYS-5015A	30 702	70%	9 200
20	Телекоммуникационный шкаф напольный 19, 47 U	47 050	70%	14 100
21	Кабельный Органайзер 19, 1U с металл. кольцами (глубина 60 мм) 2 шт.	1 088	70%	300

Таблица 3. Продолжение

1	2	3	4	5
22	Кабель патч-корд UTR 5е кат. 1м 100 шт.	1 450	70%	400
23	Блок розеток 19, 9 розеток, горизонтальный, 10А 2 шт.	4 080	70%	1 200
24	Коммутатор ALLIED TELESIS 24 порта 1000 + 4 combo - L2 stackable	24 333	70%	7 300
25	ИБП APC Smart-UPS RT с двойным преобразованием, 3000ВА	42 938	70%	12 900
26	Рельсы монтажные APC для Smart RT 19" 2 шт.	12 708	70%	3 800
27	Батарея для ИБП APC	3 590	70%	1 100
28	Кабель для переключателя KVM 1.8м DKVM-СВ 2 шт.	1 280	70%	400
29	Коммутатор KVM 8-ми портовый	4 990	70%	1 500
30	Коммутатор ALLIED TELESIS подключение камер PoE 2 шт.	12 360	70%	3 700
31	Domination IP-16 поддержка 16 IP камер, без HDD 2 шт.	82 797	70%	24 800
32	Жесткий диск, 3 Тб, HDD, SATA III 4 шт.	25 560	70%	7 700
33	Domination АВТО распознавания автом. номеров 4 канала	54 450	70%	16 300
34	Права на программы для ЭВМ Windows Server Enterprise 2008R2 Russian OLP NL, P72-04216	0	100%	0
35	Права на программы для ЭВМ Windows Server CAL 2008 Russian OLP NL User CAL, R18-02722 20 шт.	0	100%	0
36	Права на программы для ЭВМ Windows Remote Desktop Services CAL 2008 Russian OLP NL User CAL, 6VC-01146 20 шт.	0	100%	0
37	JBG-200 Станок заточной JET	14 490	70%	4 300
38	C101303 Стойка, грузоподъемность 3 т 4 шт.	6 928	70%	2 100
39	Верстак одностумбовый	17 823	70%	5 300
40	Тележка инструментальная открытая с 3 полками 3шт.	13 920	70%	4 200
41	Верстак бестумбовый 3 шт.	35 865	70%	10 800
42	Тележка инструментальная открытая с 3 полками 3шт.	13 920	70%	4 200
43	Монитор ЖК Samsung SyncMaster S19A100N R, 18.5", черный 13шт.	64 870	70%	19 500
44	Клавиатура+ мышь Logitech MK 120, UCB 15 шт.	15 000	70%	4 500
45	Сетевой фильтр Pilot S, 3 м 15 шт.	11 400	70%	3 400
46	Системный блок AMD Athlon II X2 255/DDR3-2x2Гб/250Гб HDD/ATX Midi-Tower, 450 Вт	10 000	70%	3 000
47	Источник бесперебойного питания APC Smart-UPS APS Smart-ups cs1000! 1000 ВА	26 003	70%	7 800
48	Принтер Kyocera FS-1120DN (A4 1200*1200 dpi 30ppm 32 Mb Duplex LAN USB)	13 125	70%	3 900
49	Системный блок Intel Core i5 2400/DDR3-2*4 Гб/500Гб HDD/ATX Midi-Tower, 750 Вт	10 000	70%	3 000
50	Коммутатор ALLIED TELESIS 24 порта 100 + 2 порта 1000 - L2 stackable	8 111	70%	2 400
51	Тележка инструментальная 7 полочная	96 390	70%	28 900
52	JAI-1044 Гайковерт пневматический 1/2" DR 7000 об/мин	8 190	70%	2 500
53	МФУ Kyocera FS-1035MFP/DR (формат А4, лазерный) 4 шт.	53 600	70%	16 100
54	Монитор Acer V193DOb, 1280*1024, 50000:1, 250cd/m 2, 5ms, черный 2 шт.	11 500	70%	3 500
55	Монитор Samsung T27A550, 192*1080, 27	5 000	70%	1 500

Таблица 3. Продолжение

1	2	3	4	5
56	М10 Напольный стенд для восстановления геометрии автоб. кузовов с 1 силовым устройством на 10 тн и аксессуарами (24 шт) ATIS	405 483	70%	121 600
57	Компрессор поршневой СБ4/Ф-500LT100 Aircast, производительность 1100 л/мин, напряжение сети 380 В, мощность 7,5 кВт, 10 атм, ресивер 500 л, масса 350 кг	99 198	70%	29 800
58	S04H524128S Универсальный набор инструмента (128 предм) Jonnesway	17 490	70%	5 200
59	S1032858 Съёмник для дверных клипс 10 мм, длина 500 мм	230	70%	100
60	S103297 Съёмник для дверных клипс 9 мм, длина 235 мм	230	70%	100
61	S103298 Съёмник для дверных клипс 11 мм, длина 245 мм	230	70%	100
62	S103299 Съёмник для дверных клипс 16 мм, длина 250 мм	230	70%	100
63	S103301 Съёмник для дверных клипс 9 мм, длина 255 мм	230	70%	100
64	E105243 Комплект для демонтажа стекол	3 986	70%	1 200
65	V1003 Заклепочник рычажный	2 620	70%	800
66	Макита Шуруповерт небольшой 2 шт.	2 919	70%	900
67	Nordika 4.280 Сварочный аппарат MMA 230-400, 3,6 кВт	13 920	70%	4 200
68	Термопистолет HG2300E	12 621	70%	3 800
69	G2005A Траверса для платформенных стендов ATIS	69 333	70%	20 800
70	Shin Fu Лебедка на ступень	2 500	70%	800
71	AE310003 Набор для кузовного ремонта, 10 предм 2 шт.	5 630	70%	1 700
72	TELMIG 203/2 TURBO аппарат сварочный, масса 45 кг	32 400	70%	9 700
73	GYS GYSPOT INVERTER 100R-C Многофункц. инверторный аппарат двухсторонней точечной сварки в комплекте с тележкой, пистолетом, клещами, набором Studder	39 000	70%	11 700
74	S10612-5WR Клещи-зажим 0-33 мм (малый) 6 шт.	4 302	70%	1 300
75	УШМ 125 (отрезная машинка) 2 шт.	2 918	70%	900
76	JTC HB210 Набор гидроинструмента, 18 предм 2 шт.	14 528	70%	4 400
77	JAD-1015K Набор дрель пневматическая, сверла и фильтр, 9 предм 2 шт.	20 960	70%	6 300
78	ZX Стяжка гидроцилиндр	10 500	70%	3 200
79	JAH-6833HK Набор пневмоинструмента молоток и комплект насадок, 8 предм	9 800	70%	2 900
80	Кувалда, 2 кг 2 шт.	1 560	70%	500
81	JAG-0906FM Бормашинка пневм. 2 шт.	6 578	70%	2 000
82	Стол X-образный 4 шт.	21 200	70%	6 400
83	D102115 Пила рихтовочная (рубанок)	2 780	70%	800
84	H102632 Шлифмашинка прямая пневм. с набором насадок 10 шт	3 229	70%	1 000
85	Festool Rotex RO 150 Планетарная шлиф. машинка с пылеотводом 2 шт.	95 000	70%	28 500
86	571553 Шлифмашинка эксцентриковая 2 шт.	31 300	70%	9 400
87	Шлифок с пылеотводом большой 4 шт.	2 484	70%	700
88	Cleantex CTL 26 Аппарат пылеудаляющий Festool 2 шт.	104 200	70%	31 300

Таблица 3. Продолжение

1	2	3	4	5
89	Cleantex CTL 26 Аппарат пылеудаляющий Festool 3 шт.	156 300	70%	46 900
90	571552 шлифмашинка эксцентриковая 3 шт.	46 950	70%	14 100
91	Шлифок с пылеотводом сред 3 шт.	3 726	70%	1 100
92	30038 Пистолет для нанесения силикона	2 457	70%	700
93	IR 3 Economy Инфракрасная сушка Trommelberg 2 шт.	69 642	70%	20 900
94	DG-10B-2 Voylet пистолет продувочный средний 4 шт.	1 260	70%	400
95	92296 Сдвоенный влагомаслоотделительный фильтр с редуктором SATA 444	44 571	70%	13 400
96	137744 Распылитель ручной 1 л 3 шт.	1 438	70%	400
97	139101 Мобильный диспенсер для маскирующей бумаги	9 380	70%	2 800
98	Лампа колориста DESKTOP LIGHTBOX	25 000	70%	7 500
99	Сушка для тест-карт DRY TESCARD	2 500	70%	800
100	92296 Сдвоенный влагомаслоотделительный фильтр с редуктором SATA 444	44 571	70%	13 400
101	3600 Мойка окр. пистолетов п/а Drester	99 820	70%	29 900
102	Диспенсер для укрыв. пленки	1 689	70%	500
103	Стол смесительный	2 000	70%	600
104	570729 Полировальная угловая RAP 150/03 E Festool 2 шт.	21 200	70%	6 400
105	126040 Пистолет для антикоррозийной обработки	412	70%	100
106	125681 Пистолет для нанесения распыляемых герметиков	440	70%	100
107	Базовая станция DECT сети Kirk 6001 3 шт.	174 687	70%	52 400
108	Кабель витая пара UPT 5е кат. HyperLine 305 шт.	5 010	70%	1 500
109	Вентиляционный модуль потолочный с 4 вентиляторами	9 400	70%	2 800
110	Комплект винт М6, квадратная гайка, шайба 100 шт.	960	70%	300
111	Купольная IP-видеокамера 10 шт.	14 900	70%	4 500
112	Уличная IP-видеокамера 18 шт.	46 854	70%	14 100
113	Распаечная коробка 100*100 мм, h = 50 мм 18 шт.	378	70%	100
114	Корпусная видеокамера IP 4 шт.	35 800	70%	10 700
115	Мегапиксельный объектив вариофокальный асферик 4 шт.	24 784	70%	7 400
116	Кронштейн для корпусной камеры 4 шт.	4 400	70%	1 300
117	Кабель витая пара UPT 5е кат. HyperLine 3050 шт.	5 010	70%	1 500
118	Лампа ЭРА F-SP-80W-842-E40 Power (6) яркий свет 95 шт.	8 835	70%	2 700
119	Лампа PHI TLD 18W/54 G13 (70267840/815788) 75 шт.	4 050	70%	1 200
120	Стартер BST - 65 127W Philips (S2) (25 шт) 100 шт.	3 000	70%	900
121	Смесительный узел SURP 80-16.0	46 308	70%	13 900
122	Смесительный узел SURP 80-16.0 3 шт.	138 924	70%	41 700
123	Теплообменник КАН (R9.52) 8/3 KORF 436	50 180	70%	15 100
124	Теплообменник КАН (R9.52) 6/2 KORF 426	33 150	70%	9 900
125	Водонагреватель водяной трехрядный WWN 60-35/3	11 160	70%	3 300

Таблица 3. Продолжение

1	2	3	4	5
126	Водонагреватель водяной трехрядный WWN 80-50/3	13 920	70%	4 200
127	ZONDA PS-D700A (зона подготовки на 2 поста), внутр. размеры 6300мм(Д) * 6900мм (Ш) * 2650мм (В)	1 350 000	70%	405 000
128	M11 Напольный стенд для восстановления геометрии автомоб. кузовов с 1 силовым устройством на 10 тн и аксессуарами (27 шт) ATIS 2 шт.	661 652	70%	198 500
129	400 Телескопическая измерит. линейка Stanzani	17 870	70%	5 400
130	JAD-1027 Дрель пневматическая с реверсом 80 об/мин 2 шт.	12 580	70%	3 800
131	JAZ-6704A Модульная группа для пневмолинии (фильтр, смаз, рег. дав)	7 020	70%	2 100
132	S10612-7WR Клещи-зажим 0-43мм (средний) 4 шт.	3 080	70%	900
133	S10612-10WR Клещи-зажим 0-55мм (большой) 2 шт.	1 400	70%	400
134	GYS Plazma Cutter 21 Аппарат плазменной резки	74 669	70%	22 400
135	D101041 Лопатки рихтовочные, набор 13 шт - 2 шт.	28 642	70%	8 600
136	JAT-6943 Пневматич. отбортовочн. пробивной инстр. 5 мм	6 160	70%	1 800
137	RH 156A Ротор-орбитальная шлиф. машинка Skorpion	13 395	70%	4 000
138	JAZ-6704A Модульная группа для пневмолинии (фильтр, смаз, рег. дав) 2 шт.	14 040	70%	4 200
139	GYS Speedliner 3904 Набор для правки кузова на тележке со штангой подвеса кабеля	272 000	70%	81 600
140	Набор для правки Matrix	11 999	70%	3 600
141	Верстак одностумбовый 6 шт.	106 938	70%	32 100
142	Шлифок с пылеотводом большой 3 шт.	3 726	70%	1 100
143	Вытяжной шкаф Trommelberg	84 333	70%	25 300
144	Система охранно-пожарной сигнализации (болиды - 25 шт, извещатели - 364 шт, источник питания, аккумуляторы - 5 шт, табло - 10 шт, кабельные изделия и провода)	150 000	70%	45 000
145	Воздухонагреватель водяной трехрядный WWN 70-40/3	13 920	70%	4 200
146	Воздушная заслонка с электроприводом FD 70*40	6 378	70%	1 900
147	Вентилятор KD-250L1	32 960	70%	9 900
148	Решетка вытяжная инерционная VK-30	1 500	70%	500
149	Воздуховод гибкий d 102 40 шт.	2 371	70%	700
150	Воздуховод гибкий d 127 40 шт.	2 371	70%	700
151	Диффузоры d100 10 шт.	2 400	70%	700
152	Диффузоры d127 10 шт.	2 400	70%	700
153	Решетка AMP 300*150 15 шт.	11 565	70%	3 500
154	Воздуховод 300*300 16 шт.	10 624	70%	3 200
155	Воздуховод 200*200 7 шт.	4 648	70%	1 400
156	Зонт 300*300 2 шт.	1 328	70%	400
157	Зонт 400*400 2 шт.	1 328	70%	400
158	Тонкий клиент, Intel Atom D2700, DDR3 2 Гб, 320 Гб 13 шт.	145 275	70%	43 600
ИТОГО:		7 695 191		2 308 800

6.2 Обоснование отказа от сравнительного подхода

Это способ оценки объекта путем анализа продаж объектов сравнения после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности. Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных - аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли - продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучить рынок и выбрать объекты, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и имеют те же альтернативы по наилучшему и наиболее эффективному использованию;
- собрать и проверить достоверность информации о сделках по каждому отобранному объекту;
- выбрать необходимые параметры сравнения и провести сравнительный анализ по каждой единице.

В нашем случае невозможно подобрать объекты-аналоги, сопоставимые с объектом оценки как единой партией товаров. Широкий номенклатурный ряд оцениваемого имущества, а также реализация имущественного комплекса единым лотом затрудняют проведение достоверного сравнительного анализа. Проведенные исследования рынка не выявили сделок или предложений объектов, сопоставимых по условиям реализации и техническому состоянию. Подобный рынок и не может быть развит, т.к. практически каждый более или менее сложный комплекс имущества уникален.

Между тем, результаты по затратному подходу обзорно проверялись с имеющимися данными на рынке о предложениях подобных объектов. В случае существенных отклонений более детально анализировался физический износ по той или иной позиции из состава объекта оценки, а также перепроверялись сведения о стоимости замещения.

6.3 Обоснование отказа от доходного подхода

В соответствии с ФСО № 10 при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения: доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

В данном случае объект оценки не относится к тому виду имущества, доход от эксплуатации которого стабилен и прогнозируем. Выделить из общего дохода бизнеса часть, приходящуюся на объект оценки, с надлежащей степенью точности не представляется возможным.

Кроме того, объект оценки состоит из элементов, стоимость которых не определяется эффективностью их использования, а потому соответствующий вывод можно сделать и по отношению к объекту оценки как единому целому.

6.4 Согласование результатов

Согласование – получение итоговой оценки объекта на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки. Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемого имущества, а также точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением двух различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные о состоянии оцениваемого объекта позволили использовать при выполнении данной работы затратный подход. Затратный подход применим для самых разнообразных видов имущества. Благодаря детализированному порядку расчета есть возможность точнее учесть влияние износа. Подход также частично опирается на рыночные данные.

Исследования продаж подобного оцениваемому имущества как единого целого не выявили и не могли по сути выявить сделок или предложений сопоставимых объектов, т.к. каждый более или менее сложный комплекс имущества уникален. Сравнительный подход не применим.

Учитывая характер, тип и состояние оцениваемого имущества, затратный подход в максимальной степени отображает мотивацию и поведение наиболее вероятного покупателя. Поэтому результат по затратному подходу принимается как достоверный и соответствующий рыночной стоимости.

7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Оценщик при проведении оценки использовал следующие информационные материалы, предоставленные Заказчиком:

1. Инвентаризационная опись конкурсного управляющего.

Анализ рынка был проведен преимущественно на основе открытых источников в сети Интернет. Информация по результатам исследования, соответствующие ссылки на адреса страниц и копии распечаток (так называемые скриншоты, т.е. снимки экранов) приведены в разделах отчета, в которых непосредственно применялись.

8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

В рамках настоящей оценки под допущениями понимается то, что изначально принимается за истину и не требует проверки. Ограничительные условия – это пределы применения полученного результата. Принятые допущения непосредственно влияют на ограничения, поэтому данные формулировки приводятся в комплексе.

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями (принятые допущения при оценке объекта, ограничения и пределы применения полученного результата, общие условия о применении полученного результата):

1. Оценка оцениваемого имущества производится как единого целого (комплекса имущества) при условии продолжения его использования в составе действующего имущественного комплекса и с учетом частичной интегрированности с объектами недвижимости, т.е. без необходимости перемещения с текущего местоположения.

2. Объем работ по анализу рынка производится лишь в части, необходимой для оценки комплекса имущества как единого целого.

3. Осмотр объекта оценки производится частично (обзорно) и в той степени, в какой это необходимо для формирования общего вывода о стоимости объекта оценки как единого целого, т.е. инспектируются детали (составные части), которые наиболее существенным образом отражаются на стоимости.

4. При проведении работ используются методы массовой оценки, а в качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

5. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании документов, предоставленных заказчиком. Проверка правового положения объекта не проводилась. При оценке оценщики исходили из предположения, что объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами и ограничениями на возможное использование (правами третьих лиц).

6. Оценщик не несет ответственность за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

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

8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

9. При проведении оценки оценщик предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

10. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

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

12. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

15. Относительно косвенных налогов (НДС и т.п.). 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 обязан 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 (окончательной ценой сделки), 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).

9. Применяемые стандарты оценки

Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и №10, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, №298, №299 и от 01.06.2015 №328.

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку в рамках настоящего отчета, идентичны федеральным стандартам оценки.

10. Декларация качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствие с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

3. Вознаграждение оценщика и юридического лица, с которым он заключил трудовой договор, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

4. Оценка была произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки №1, №2, №3 и №10, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, №298, №299 и от 01.06.2015 №328.

5. Оценщик лично произвел осмотр оцениваемого имущества.

11. Фотографии объекта оценки







