

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК Егоров Николай Анатольевич  
Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Выучейского, д. 33/21, тел. 8(81853) 43-776, моб. +7(911) 557-4336  
E-mail: neo0166@mail.ru

№000342 в реестре Ассоциации «Русское общество оценщиков»

**Отчет №6/10/21  
об оценке рыночной стоимости  
права пользования на условиях договора  
аренды движимым имуществом с указанием  
годовой арендной платы за стеллажи  
металлические (5 единиц)**

**ДАТА ОЦЕНКИ:** «06» октября 2021 года.

**ЗАКАЗЧИК:**

Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа:  
ИНН 2983010800, Ненецкий АО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 27-В.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Частнопрактикующий оценщик Егоров Н.А.: ИНН 830100001016, НАО, г. Нарьян-Мар,  
ул. имени И.П. Выучейского, д. 33/21.

## Содержание

СОДЕРЖАНИЕ.....	2
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....	3
1 ГЛАВА: ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ОЦЕНКИ И ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ И РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	4
1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
1.3 ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	5
1.4 НОРМАТИВНОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.5 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ.....	7
1.6 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	9
2 ГЛАВА: ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3 ГЛАВА: АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
4 ГЛАВА: РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
4.1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	17
4.2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	17
4.3 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	18
4.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ.....	20
4.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ.....	21
4.6 СУЖДЕНИЕ ОБ ИНТЕРВАЛЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	23
ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	24
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.....	25
КОПИИ РАЗРЕШИТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА.....	26
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	28

## Исполнительное резюме

В соответствии с договором от «06» октября 2021 года, была определена рыночная стоимость движимого имущества, представленного для оценки, по состоянию на дату оценки.

Оценщиком проведено исследование регионального рынка по состоянию на дату оценки, с целью определения цен сделок и предложений на продажу объектов аналогичных объектам оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды движимым имуществом с указанием годовой арендной платы за стеллажи металлические, на дату оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет:

**2 100 (Две тысячи сто) рублей в т.ч.,**

**Право пользования (1 стеллаж/год) - 420 (Четыреста двадцать) рублей.**

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015г. Оценщик имеет право приводить возможные границы интервала, в которых находится стоимость объекта оценки. По мнению Оценщика, стоимость объектов находится в интервале  $\pm 10\%$ .

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне настоящего отчета, а только с его полным содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся в настоящем отчете сделанные допущения и ограничительные условия.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Вся собранная Оценщиком фактическая информация и этапы проведенного анализа, использованные для оценки стоимости объектов оценки, а также обоснование полученных результатов, находится в соответствующих разделах настоящего отчета. В случае необходимости мною могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

*Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998г. в действующей редакции и Приказами Минэкономразвития РФ «Об утверждении федеральных стандартов оценки», стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет.*



Егоров Н.А./

## Глава 1. Задание на оценку и основные факты и выводы оценки.

### 1.1. Идентификация объектов и результаты оценки.

На основании договора №061021 Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа поручает Егорову Н.А. определение рыночной стоимости имущества согласно представленной документации.

В процессе подготовки отчета и анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий отчет.

Состав объектов оценки:

№ п/п	Наименование	Описание	Кол-во
1	Право пользования на условиях договора аренды движимым имуществом с указанием годовой арендной платы за стеллажи металлические	С 4-мя полками (размеры 1000*40*1800)	5

Собственник объектов оценки: Ненецкий автономный округ.

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа.

Совокупная балансовая стоимость: 23 725 ,00 рублей.

Имущественные права (Имеющиеся обременения): Собственность (Не установлено).

Вид оцениваемой стоимости (Способ оценки): Рыночная стоимость.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки (Назначение оценки): Для принятия управленческих решений (Сдача в аренду).

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, 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 6 месяцев.
- Полученные Оценщиком в результате исследований выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком и в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

Действительная дата оценки: «06» октября 2021 года.

Дата осмотра: «06» октября 2021 года (Без фотофиксации, фотоматериалы объектов оценки, использованные в отчете представлены Заказчиком).

Период проведения оценки: в течение 7-ми рабочих дней от даты заключения договора.

Дата составления отчета: «14» октября 2021 года (Отчет действителен в течение шести месяцев от даты его составления).

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
- Оценщик исходит из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным

для рыночного оборота объектов оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости объектов оценки, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик исходил из предположения, что состояние объектов оценки на дату оценки соответствовало их состоянию во время осмотра.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.
- В задачу Оценщика не входила обязанность по инвентаризации оцениваемого имущества, поэтому он не отвечает за соответствие объектов оценки перечню объектов, приведенному в документах, представленных для проведения настоящей оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Стоимость объектов, рассчитанная в рамках сравнительного подхода: Не применялся.

Стоимость объектов, рассчитанная в рамках доходного подхода: Не применялся.

Стоимость объектов, рассчитанная в рамках затратного подхода: 14 747 рублей.

Рыночная стоимость права пользования: 2 100 рублей.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки.

Оценка была проведена, а отчет составлен согласно:

- Федеральному Закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- Приказам Минэкономразвития РФ №№ 297, 298, 299 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3» от 20.05.2015г.
- Стандартам и правилам оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 29.12.2020г.

Обоснование применяемых федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст.15 Федерального Закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции.

## 1.3. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.

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

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:

- Оценщик не несет ответственность за достоверность юридических прав на оцениваемое имущество, оцениваемые права рассматривались свободными от каких-либо претензий или ограничений.
- Оценщик полагает, что информация, содержащаяся в отчете об оценке, полученная из различных печатных или электронных исходных источников, является общепринятой и достоверной. Там, где используется такая информация, делаются ссылки на источник информации.
- В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно.
- Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости имущества, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- Рыночная стоимость является не некоторой предопределенной величиной, а наиболее вероятным значением (математическим ожиданием) цены сделки, поэтому существует диапазон значений, каждое из которых является рыночной ценой объекта (доверительный интервал). Ширина этого диапазона зависит от типа объектов оценки, состояния рынка и ряда других факторов. Для объектов оценки возможные границы интервала, в котором может находиться эта стоимость, приведены в Заключении о рыночной стоимости.

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

- Выдержки из отчета или отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Он не несет ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменение местного и федерального законодательства, которые могли бы произойти после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость оцениваемого имущества.
- Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.
- Работа Оценщика является консультационной услугой, отчет об оценке содержит личное, профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества, и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене равной, указанной в отчете стоимости.
- На основании статьи 12 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное».
- Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и соответственно включение указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость относятся не к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости, а к отношениям, связанным со сделками с объектами имущества. В связи с этим подразумевается, что рыночная 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).

#### 1.4. Нормативное обоснование проведения оценки.

Проведение оценки в настоящий момент регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ:

Статья 3. «...под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости».

Статья 4. «Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона».

Статья 6. «Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом».

Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов.

«Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям».

#### 1.5. Применяемые термины и определения.

Оцениваемые права - в настоящем отчете оценивается право аренды. Право собственности резюмируется на основании представленных документов.

Право аренды, может трактоваться, как право вступления в арендные отношения с собственником имущества. Аренда представляет собой основанное на договоре срочное возмездное владение и пользование имуществом, необходимым арендатору для самостоятельного осуществления хозяйственной или иной деятельности.

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

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки, и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен в форме публичной оферты;
- Цена сделки представляет разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект выражен в денежной форме.

(Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», статья 3).

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная от даты представления на открытый

рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта – величина стоимости объекта оценки, полученная, как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов, стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Износ – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта имущества становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Процедура и методология оценки – последовательность этапов, выполняемых Оценщиком для определения стоимости объекта оценки.

**Процедура оценки включает следующие этапы:**

1. Заключение с заказчиком договора об оценке. Оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства РФ об оценочной деятельности, о стандартах оценки.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, для чего Оценщик осуществляет сбор и обработку правоустанавливающих документов, информации о характеристиках объекта оценки и другой информации связанной с объектом оценки.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки (анализ текущей конъюнктуры и тенденций, обоснование выбора аналогов объекта оценки).
4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

**Подходы к оценке в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1»:**

- *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
- *Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) все три основных подхода к оценке, самостоятельно определяя в рамках каждого из подходов конкретные методы.

В основе теоретических разработок по оценке лежит применение всех трех подходов. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

Простой расчет среднего арифметического между скорректированными ценами аналогов, как правило, в данном случае не применим. В практике оценки итоговая величина оцениваемого объекта, чаще всего, рассчитывается как средневзвешенная величина скорректированных результатов. Она определяется по следующей формуле:

$$C = (C_1 * K_1) + (C_2 * K_2) + (C_3 * K_3)$$

где:  $C$  – средневзвешенная рыночная стоимость,

$C_1$  – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода,

$C_2$  – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках рыночного подхода,

$C_3$  – рыночная стоимость, рассчитанная в рамках доходного подхода,

$K_1, K_2$  и  $K_3$  – весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты определяются в зависимости от достоверности информации используемой в рамках того или иного подхода к оценке, как к самому объекту оценки, так и исходной рыночной информации. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

5. Составление письменного отчета об оценке и его передача Заказчику.



## 1.6. Сведения об оценщике и заказчике.

### Частнопрактикующий оценщик - Егоров Николай Анатольевич

Паспорт серии 5510 №059848, выдан ОФМС России по НАО 21.06.2011г. Местонахождение: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. имени И.П. Выучейского, д. 33, кв. 21.

Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица серии 83 №000020767 от 06.02.1997г., ИНН 830100001016.

Счет получателя №408178107042218236834 в Архангельском отделении №8637 ПАО Сбербанк, г. Архангельск, кор./счет №30101810100000000601, БИК 041117601.

Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 144313, выдан Санкт-Петербургским государственным университетом от 29.07.2003г.

Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №015338-2 выдан 26.10.2018г. на основании решения ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».

Включен в реестр оценщиков Ассоциации «Русское общество Оценщиков» 17.07.2007г., за №000342. Общество расположено по адресу: г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2-А, оф. 5. Стаж работы в качестве оценщика с 01.01.2004г.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ предписывает обязательное страхование гражданской ответственности оценщика (статья 24.7) и независимость оценщика (статья 16).

Гражданская ответственность Оценщика застрахована на 3 000 000 рублей, страховым полисом серии 7100 №2778079 при осуществлении профессиональной деятельности оценщика в Генеральном агентстве НАО филиал в Архангельской области ПАО РК «Росгосстрах». Срок страхования до 04.02.2022г. включительно.

Заказчик – Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа  
Реквизиты: ИНН/КПП 2983010800/298301001, ОГРН 1152901009227.

Адрес: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Ленина, д. 27-В.

## Глава 2. Описание объектов оценки.

### 2.1. Данные объектов оценки.

Описание объектов оценки произведено на основании представленных документов.

№ п/п	Наименование	Описание	Кол-во	Год выпуска
1	Стеллаж металлический	С 4-мя полками (размеры 1000*40*1800)	2	н/д
2	Стеллаж металлический	С 4-мя полками (размеры 1000*40*1800)	3	н/д

По результатам осмотра установлено, что объекты оценки снабжены 5-ю полками, а не 4-мя, как следует из документов, представленных Заказчиком, соответственно в дальнейшем, при расчете стоимости, Оценщиком принята во внимание данная характеристика объектов оценки.

Информация о состоянии объектов оценки на дату оценки получена от Заказчика, и приведена в расчетной части настоящего отчета.

### Количественные и качественные характеристики

Все количественные и качественные характеристики объектов оценки были установлены на основании документов и источников информации в соответствии с данными Заказчика и объявлений, размещенных в сети интернет.

### Информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости

Оценщиком не выявлена информация, существенная с его точки зрения для определения стоимости оцениваемого имущества.

Каталог / Металлические стеллажи / Полочные стеллажи / Стеллаж СТ на нагрузку 200 - 300 кг

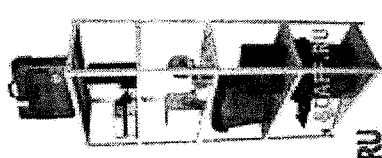
▶ МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ СТЕЛЛАЖИ

- ▶ ПОЛОЧНЫЕ СТЕЛЛАЖИ
  - СТЕЛЛАЖИ СТ (НАГРУЗКА ДО 300 КГ)
  - СТЕЛЛАЖИ СТ Ф (НАГРУЗКА 280-330КГ)
  - СТЕЛЛАЖИ СТ (НАГРУЗКА 60 - 300 КГ)
  - СТЕЛЛАЖИ ТСУ (НАГРУЗКА ДО 300 КГ НА ПОЛКУ)
  - СТЕЛЛАЖИ Ж-К (НАГРУЗКА ДО 300 КГ НА ПОЛКУ)
  - СТЕЛЛАЖИ К-К (НАГРУЗКА ДО 300 КГ НА ПОЛКУ)

- УНИВЕРСАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ ХРАНЕНИЯ
- СТЕЛЛАЖИ С ШИКАМИ
- АРХИВНЫЕ СТЕЛЛАЖИ
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ХРАНЕНИЯ КОЛЕС
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ДИНА
- СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ГАРАЖА
- ТРУБОВЫЕ СТЕЛЛАЖИ ПРОФИЛ (НАГРУЗКА ДО 300 КГ НА ПОЛКУ)
- ПРОЧНЕ ПОЛОЧНЫЕ СТЕЛЛАЖИ
- СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ПОЛОЧНЫЕ СТЕЛЛАЖИ
- КОМБИНИРОВАННЫЕ СТЕЛЛАЖИ
- МЕЗОНИНЫ
- ПАЛLETНЫЕ СТЕЛЛАЖИ
- МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ СТЕЛЛАЖИ ДЛЯ ОДЕЖДЫ СТ
- ПОЛОЧНЫЕ СТЕЛЛАЖИ ИЗ НЕЖАВЕЮЩЕЙ СТАЛИ
- ПАЛLETТОКРЫ

# Металлические полочные стеллажи СТ 100х(глубина)х180-5

4 861 р. 13 951 р.  
 Вариантов: 15



Стеллаж предназначен для использования на складах, в магазинах и офисах. Сборный, высотой 1800 мм, шириной 1000 мм и глубиной 300 мм, 400 мм, 500 мм, 600 мм, 700 мм, 800 мм или 900 мм по высоте. Полочная. Пять полок. Максимальная распределенная нагрузка на полку 100-200 кг.

Цены

Стеллаж	1000	200	1800	120	4 861 Р
СТ 100х20х180-5	<input checked="" type="checkbox"/>				
СТ 100х30х180-5	<input checked="" type="checkbox"/>				
СТ 100х40х180-5	<input checked="" type="checkbox"/>				
СТ 100х50х180-5					
СТ 100х60х180-5					

товар	цена	кол-во	сумма
Стеллаж СТ 1800	389 р.	4	1 556 р.
Полка СТ 1000х400	806 р.	5	4 030 р.
Итого:			5 586 р.

## 2.2. Оценка совокупного износа объектов оценки

При оценке каких-либо активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический). Все характеристики оцениваемого имущества соответствуют имеющимся данным (заявленным изготовителем). Под накопленным износом понимается уменьшение стоимости, которое может иметь место в результате физического и функционального износа и внешнего (экономического) износа - устаревания. На дату оценки движимое имущество объекта оценки имеет признаки износа и устареваний, как эксплуатируемое имущество.

### Определение величины накопленного физического износа.

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

В настоящем отчете физический износ Оценщик определял методом экспертизы состояния, с помощью опроса Заказчика и *Шкалы экспертных оценок для определения коэффициента износа* приведенной в *методическом пособии «Определение физического износа движимого имущества» под редакцией А.Ю. Путькина и С.В. Горева в 2013 году (<https://rykovodstvo.ru/exspl/116731/index.html>)*.

Таблица №1: Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

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

Основным способом установления физического износа имущества является сравнение признаков износа, выявленных в результате визуального обследования со значениями, приведенными в вышеупомянутой Шкале экспертных оценок. Оценщиком по результатам опроса Заказчика и в соответствии со значениями, приведенными в таблице выше, вынесено суждение о физическом износе объектов, с учетом прошлогодней доставки объектов, он составляет 40% (Верхняя граница удовлетворительного состояния).

### Определение величины функционального износа.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими

самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д.

Существует два типа устаревания техники – технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса. *Технологическое устаревание* связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства техники. *Функциональное устаревание* определяется различиями в производительности, мощности и других характеристиках между современными и оцениваемыми объектами.

Для расчета функционального износа в оценочной практике часто используется Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России» (<http://www.ocenchik.ru/method/business/260/>) представляющие следующую градацию.

Таблица №2: Шкала определения функционального износа по методу экспертизы состояния

Состояние объекта	Характеристика функционального уровня объекта	Величина функционального устаревания
<i>На уровне мировых стандартов</i>	<i>Соответствует лучшим мировым образцам</i>	0%
<i>Вполне конкурентоспособно</i>	<i>Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам</i>	5%
<i>Конкурентоспособно</i>	<i>Конкурентоспособно, однако, имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам.</i>	15%
<i>Неконкурентоспособно</i>	<i>Неконкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)</i>	40%
<i>Безнадёжно устарело</i>	<i>Безнадёжно неконкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам</i>	75%

Следует также отметить, что функциональный износ объектов оценки может быть определен лишь экспертно, и, следовательно, приближенно. *Объекты оценки полностью соответствуют существующим стандартам, функциональный износ не выявлен.*

#### Определение величины внешнего (экономического) износа.

Экономический износ (устаревание, обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям и административным распоряжениям. На дату оценки не выявлены внешние факторы способные повлиять на стоимость объектов оценки. Изменения законодательства, накладывающие ограничения на использование объектов не установлены. *В соответствии с изложенным, экономический износ объектов отсутствует.*

### 2.3. Юридическое описание.

Имущественные права	<i>Собственность</i>
Собственник	<i>Ненецкий автономный округ</i>
Представитель собственника	<i>Администрация Ненецкого АО ИНН/КПП 8300130051/298301001, ОГРН 1038302272304 дата государственной регистрации 03.02.2003г., Адрес: НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Смидовича, д. 20</i>
Существующие обременения	<i>Не установлены</i>
Документы на объекты оценки	<i>Выписка из РГИ НАО</i>

Собственнику принадлежит права владения, пользования и распоряжения своим имуществом в соответствии со статьей 209 ГК РФ. Для целей настоящего Отчета об оценке прав

собственности на оцениваемые объекты, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

### 2.3. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.

Наиболее эффективное использование имущества - это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый, с точки зрения закона, порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность – наиболее эффективное использование подразумевает достижение максимального дохода.

Наиболее эффективное использование является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков и господствующих рыночных условий, тем самым, выражая лишь мнение, но не безусловный факт.

**Выводы:** Объектами оценки является движимое имущество, использование которого, возможно только по прямому назначению, согласно представленной документации. Учитывая функциональное назначение, объекты оценки не имеют альтернативных вариантов использования.

## Глава 3. Анализ рынка объектов оценки и внешних факторов, влияющих на их стоимость.

### 3.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (п.8з ФСО-3).

#### Основные тенденции социально-экономического положения Российской Федерации

По итогам января-ноября 2020 года в целом по стране на фоне пандемии сохранилась отрицательная динамика макроэкономических показателей. Снизилось промышленное производство, объем инвестиций в основной капитал, произошло сокращение в строительной отрасли. Практически во всех регионах выросла безработица и снизился оборот розничной торговли.

Промышленное производство в ноябре темпы падения промышленного производства замедлились до -2,6% г/г (после -5,5% г/г в октябре). Основной положительный вклад внесли обрабатывающие производства, которые продемонстрировали самый высокий с марта рост – на 1,1% г/г (после -3,7% г/г в октябре). При этом число регионов с положительной динамикой промышленной сферы снизилось на 38.

Строительная сфера падение в строительной сфере было не столь значительным, и составило 0,4%. Позитивная динамика отмечается в 40 регионах, наиболее существенно объем строительных работ увеличился в Ямало-Ненецком автономном округе.

Объем инвестиций объем инвестиций в основной капитал по итогам января-сентября 2020 года снизился на 4,1%. При этом рост объема инвестиций отмечается в 39 регионах, что на три меньше, чем по итогам девяти месяцев прошлого года.

В розничной торговле в сфере розничной торговли произошло падение на 4,8%. Рост оборота розничной торговли произошел в двенадцати субъектах РФ. Наиболее существенный – в

Ленинградской области (+4,8%).

Номинальная заработная плата по итогам девяти месяцев 2020 года сокращение реальных денежных доходов населения в РФ составило 3,6%. При этом увеличение показателя произошло в 15 субъектах РФ. Из них наиболее существенный рост (более 3%) зафиксирован в Чукотском автономном округе, Ямало-Ненецком автономном округе и в Республике Калмыкия.

Уровень безработицы вырос уровень безработицы. За июль-сентябрь 2020 года уровень безработицы составил 6,3%, в то время как за аналогичный период прошлого года уровень безработицы был 4,4%. Ухудшение показателя отмечается во всех регионах, кроме Еврейской автономной области.

Инфляция по итогам декабря 2020 года инфляция в годовом выражении составила 4,9% г/г (по сравнению с 4,4% г/г в ноябре и 3,0% г/г по итогам 2019 года). По отношению к предыдущему месяцу рост цен усилился (до 0,83% м/м с 0,71% м/м в ноябре) под традиционным влиянием сезонного фактора в конце года, с исключением сезонности инфляция немного снизилась (0,54% м/м после 0,57% м/м месяцем ранее).

Падение ключевых показателей произошло в восемнадцати субъектах РФ. Это Омская область, Краснодарский край, Новосибирская область, Курская область, Кировская область, Еврейская автономная область, Новгородская область, Республика Татарстан, Республика Башкортостан, Кемеровская область, г. Санкт-Петербург, Оренбургская область, Архангельская область, Ульяновская область, Нижегородская область, Калининградская область, Республика Саха (Якутия) и Карачаево-Черкесская Республика.

По итогам девяти месяцев 2020 года суммарные налоговые и неналоговые доходы консолидированных бюджетов всех субъектов РФ сократились на 5,2%, или на 407,7 млрд руб. Снижение показателя произошло в 52 субъектах РФ.

(Источник <https://riarating.ru/macroeconomics/20201218/630192676.html>).

**Выводы:** *Произошел рост суммарного объема государственного долга всех субъектов РФ, и при этом увеличилось число регионов, исполнивших бюджет с дефицитом. Наблюдается диспропорция в развитии отдельных отраслей экономики, ориентация на добывающую промышленность, низкая производительность труда, недостаток инвестиций. Но по итогам года по большинству социально-экономических показателей будет снижение. На региональном уровне также можно ожидать продолжения негативных тенденций и увеличения числа регионов с отрицательной динамикой развития.*

### Политические и социально-экономические факторы в регионе, потенциально влияющие на рынок недвижимости Ненецкого АО

В 2020 году общий объем доходов окружного бюджета составил 21 766 332,8 млрд. рублей, общий объем расходов окружного бюджета 23 723 858,5 млрд. рублей. Дефицит окружного бюджета составил 1 957 525,7 млрд. рублей. Госдолг на 01.11.2020 года составил 2,342 млрд. рублей. Госдолг увеличился на 28% с октября 2019 года или на 0,5 млрд. рублей (<http://dfei.adm-nao.ru/byudzhnet-dlya-grazhdan/>):

- Образование, культура и спорт – 5 412,2 млрд. рублей (23,1% от общих расходов бюджета)
- Национальная экономика (Строительство, ЖКХ, энергетика и транспорт) – 9 452,0 млрд. рублей (39,0%)
- Социальная политика (Здравоохранение, труд и социальная защита) – 5 318,1 млрд. рублей (22,2%)

Округ занимает лидирующие позиции среди субъектов РФ по большинству экономических показателей в пересчете на душу населения. В частности, объем ВРП, объем инвестиций и ряд других показателей в пересчете на душу населения в НАО значительно выше, чем по стране в целом. Во многом это достигается благодаря развитой ресурсной базе региона.

- Численность населения региона в 2020 году составило 44 111 чел., городское население – 32 536 чел., сельское – 11 575 чел.
- Среднемесячная начисленная заработная плата в округе в январе-августе 2020 года составила 92 382 рублей, увеличившись по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,0%.
- Снижение индекса промышленного производства за 11 месяцев 2020 года по сравнению с

соответствующим периодом прошлого года составляет 89,0%, и произошло в основном из-за сокращения добычи нефти.

- Индекс потребительских цен в ноябре 2020 года по сравнению с аналогичным периодом 2019 года составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 100,6%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,1%.
- Средняя величина прожиточного минимума в 3-м квартале 2020 года составила 22 219 рублей, в т.ч. трудоспособное население - 23 423 рубля, пенсионеры - 18 067 рублей, дети - 23 215 рублей. (Источник: <https://arhangelskstat.gks.ru/>).

**Выводы:** Факторами риска по-прежнему выступает низкий уровень диверсификации экономики. В структуре ВРП округа на долю добычи полезных ископаемых приходится почти 80%, что обуславливает зависимость экономики от мировой конъюнктуры. Еще одним ограничивающим фактором рейтинга остается низкий уровень развития транспортной инфраструктуры, что во многом обусловлено географическим положением и низкой плотностью населения.

### Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов.

#### Первичный рынок офисной мебели

Рынок мебели в России после почти десяти лет роста столкнулся с масштабными трудностями в 2020 году — спрос, по разным оценкам, упал до рекордных 80%. На фоне этого начали формироваться новые тренды, с помощью которых у предпринимателей появился шанс не только остаться на рынке, но и получить импульс для развития на ближайшие несколько лет.

Отечественный рынок мебели характеризуется высокой конкуренцией. В каталоге «Мебель России» представлено более 14 тысяч компаний, которые работают на российском рынке мебели, из них 5 тысяч имеют свое производство. По федеральным округам производители мебели распределяются так: 36% работают в Центральном округе, 27% — в Приволжском, 14% — в Северо-Западном, 9% — в Сибирском, 7% — в Южном, 3% — в Уральском, 2% — в Дальневосточном и 2% — в Северо-Кавказском округе. Объем офисной мебели в общей структуре производства мебели в РФ составляет 20,4%.

Сегодня рынок офисной мебели в России можно условно разделить на три категории в зависимости от ценовой ниши: рынок недорогой мебели, рынок европейских и отечественных производителей среднего класса и небольшой сегмент, состоящий из компаний, которые предлагают только дорогое комплексное решение офисного пространства.

Самой большой популярностью в нашей стране пользуется недорогая мебель: привычка экономить на офисном обустройстве осталась у многих отечественных предпринимателей. В большинстве отечественных компаний принято покупать дешевую офисную мебель, - для сравнения: в западных компаниях средняя стоимость офисного кресла для сотрудника колеблется в пределах \$300, в то время как в России отдают предпочтение изделиям, чья цена не превышает \$50. На долю производителей недорогой офисной мебели приходится более 75%. По данным экспертов рынка, эту цифру формируют в первую очередь российские, польские, турецкие и прибалтийские производители. По словам представителей компаний, работающих в данном сегменте, мебель такого класса служит минимум 7-10 лет, однако гарантийный срок на такие изделия составляет обычно не более пяти лет.

Металлическая мебель в настоящее время является незаменимой частью интерьера любого офиса, предприятия или государственного учреждения. Она сочетает в себе свойства и преимущества металла, и в то же время весьма экономична и удобна в эксплуатации.

Достаточно часто рациональным решением становится использование в офисах и архивах металлических стеллажей вместо ставших привычными металлических шкафов. Архивные офисные стеллажи имеют лаконичный строгий дизайн и обеспечивают максимально быстрый и оперативный доступ к содержимому, а также позволяют разместить значительный объем документации на минимальном пространстве.

Первичный рынок оцениваемого имущества, более информативен, чем вторичный, и соответственно более развит.

(Источник: [https://www.vira.ru/exp/reviews/res\\_office\\_mebel.html](https://www.vira.ru/exp/reviews/res_office_mebel.html))

#### Вторичный рынок офисной мебели

Вторичный рынок имущества — это имущество, бывшее в употреблении или в состоянии «как

есть», а также восстановленное или модернизированное. Спрос на вторичные объекты по-прежнему актуален и в странах со сложившейся рыночной экономикой, и в России, и в странах СНГ. Тем не менее отношение к вторичному рынку не всегда однозначное. Основной мотивацией к приобретению имущества, бывшего в эксплуатации, является его более низкая цена.

На вторичном рынке возможна реализация отдельных видов офисной мебели при условии их недавнего срока изготовления и нахождения в удовлетворительном состоянии. Уровень цен предложений на бывшие в употреблении объекты, зависит от состояния, срока эксплуатации, количества и местоположения продавца. Цены вторичного рынка присутствуют в объявлениях по продажам на сайтах <https://www.avito.ru/>; <https://youla.ru/>; <https://mblmebel.com/> и др. диапазон цен предложений от 70 руб./ед. до 5 000 руб./ед.

(Источник:

[https://www.avito.ru/rossiya/oborudovanie\\_dlya\\_biznesa?q=%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D0%B0%D0%B6%D0%B8+%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5+%D0%B1%D1%83](https://www.avito.ru/rossiya/oborudovanie_dlya_biznesa?q=%D1%81%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D0%B0%D0%B6%D0%B8+%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5+%D0%B1%D1%83))

#### Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

По современным представлениям формирование цены, выбор ценовой стратегии и тактики - результат взаимодействия комплекса ценообразующих факторов. Под ценообразующими факторами понимаются такие обстоятельства или условия, которые являются непосредственной причиной изменения уровня и структуры цен. На разброс цен движимого имущества влияют следующие ценообразующие факторы. Для выделения основных ценообразующих факторов на рынке Оценщиком изучены объявления с ценами предложений. Наиболее часто встречающиеся факторы, которые, по мнению Оценщика, могут привлечь потенциальных покупателей, являются:

1. Условия рынка (торг) (Эти условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения).
2. Переход на вторичный рынок (Первичный и вторичный рынок имеют существенные различия по спросу и предложению. Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу, на первичном рынке продать их по цене приобретения не удается, даже если они не были в эксплуатации).
3. Физические характеристики (К этим характеристикам относятся: использованные материалы, физическое состояние и т.п.).
4. Функциональное устаревание (Уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных объектов).

**Выводы:** Мебельная промышленность и рынок производства мебели, предназначенной для офиса, продолжают развиваться и показывать рост без существенных изменений. Прогнозы отмечают, что главной чертой отрасли станет комплексное предложение услуг компаниям-заказчикам. Такая тенденция будет превалировать на рынке в ближайшие годы, когда конкуренция между небольшими производителями уступит место серьезным «игрокам» с развитой системой сбыта. Именно они смогут дать гарантию не только стабильных цен, но и качественного сервиса.

В перспективе рынок будет расти и трансформироваться. Мебельное производство включено в перечень отраслей, которые могут рассчитывать на льготные кредиты и другую поддержку. Игроки рынка допускают, что покупателей ждет рост цен из-за курса валют после того, как старые запасы торговых сетей закончатся. Прогнозируется, что стоимость российской продукции, как правило, содержащей иностранные комплектующие, вырастет на 5-7%, импортной - на 20%.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

## Глава 4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии с пунктом 24-м федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».



#### 4.1. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

В соответствии с пунктом 12-м федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно пункту 14-му федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки» Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи. Любое отличие от условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при исследовании.

Расчет величины рыночной стоимости при использовании сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.
3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При определении рыночной стоимости объекта оценки обычно используется следующая информация (Цены сделок купли-продажи; цены из справочно-аналитических изданий; цены из периодических изданий).

Наиболее предпочтительной информацией, с точки зрения достоверности, являются цены сделок купли-продажи. Однако такая информация является малодоступной, поэтому, в основном, используются цены из периодических изданий и прайс-листов, фиксирующих цену предложения. Для обоснования возможной цены продажи объекта на базе сравнительного анализа цен предложений аналогичных объектов формируется выборка данных по стоимости объектов оценки путем подбора аналогов и приведения их стоимости в сопоставимый вид с учетом:

- различий в условиях продажи
- временной сопоставимости
- различия в сырье

На этапе сбора исходной информации Оценщику удалось собрать достаточное для анализа количество достоверных и исчерпывающих предложений объектов, аналогичных объектам оценки. Согласно пункту 13-му федеральных стандартов оценки (ФСО-1) Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Общий вывод по сравнительному подходу: имеющаяся ценовая информация по ценам предложений является стоимостью новых объектов аналогов от производителей и поставщиков. Имеющаяся информация вторичного рынка недостаточна для полноценного расчета стоимости объектов рамках сравнительного подхода. Поэтому Оценщик принял решение использовать эти данные в рамках затратного подхода, учитывая наличие износа у объектов оценки.

Вследствие изложенного выше Оценщик отказался от использования сравнительного подхода в настоящем отчете.

#### 4.2. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.

Согласно пункту 15-му федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки»

Согласно пункту 16-му федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Доходный подход

рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или в результате анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Доходный подход применяется для объектов, приносящих доход за счет своей экономической деятельности, как-то: предприятия, коммерческие объекты недвижимости, обособленные промышленные установки и пр.

Данный подход дает наиболее адекватные результаты только в условиях развитого и стабильного рынка, при условии достаточно полной информационной обеспеченности. Оценщик не обладает наличием достоверной рыночной информации о потенциальных доходах и расходах, получаемых от объекта оценки или аналогичных ему объектов.

Для реализации методов доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемых объектов. Доходный метод обоснованно применим тогда, когда можно четко выделить конкретный поток дохода (прибыли), который приносит имущество, затем необходимо знать историю хозяйственной деятельности и прибылей, с учетом которой можно строить прогноз на будущее. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.) экспертно, снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. На дату проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с объектами оценки расходы. Заказчиком не представлена, подтвержденная в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. П. 12) информация о доходах и расходах, связанных с эксплуатацией объектов оценки.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании пункта 16-го федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), и статьи 14-й ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», в силу невозможности выполнения условия применения данного подхода, Оценщик отказался от использования доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки.

### 4.3. Расчет рыночной стоимости затратным подходом.

Согласно пункту 18-му федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний».

В соответствии с пунктом 19-м федеральных стандартов оценки (ФСО-1) «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки».

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше той суммы, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

- анализ затрат на создание нового аналогичного объекта, получение стоимости замещения объекта,
- определение величины накопленного износа,
- уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости объекта.

В настоящем отчете, вследствие большого количества оцениваемых единиц в виде товара в обороте, был выбран метод индексации (пересчета) известной розничной и закупочной цены объектов оценки (по бухгалтерскому учету Заказчика), в стоимость на дату оценки.

#### 4.3.1. Расчет стоимости объектов оценки.

При отсутствии информации о стоимости объекта на первичном рынке, расчет рыночной стоимости объекта оценки проводится одномерным косвенным методом на основе данных о стоимости объекта аналога или сходного по основным характеристикам объекта.

Оценщиком изучены цены на сопоставимые объекты, в соответствии с данными интернет площадки <https://www.scaff.ru>; <https://sklad-mebel.ru>; <https://www.dikom.ru>, использованы предложения объектов по нижней границе стоимости.

Таблица №3: Расчет стоимости воспроизводства оцениваемого имущества

№ п/п	Объект	Кол-во	Источник	Цена, руб.	Стоимость, руб.
1	Стеллаж металлический	5	<a href="https://www.scaff.ru/catalog/okrashennye-polochyestellazhi/metallicheskii-stellazh-st-100hglibinah180-5-polok-id1090/">https://www.scaff.ru/catalog/okrashennye-polochyestellazhi/metallicheskii-stellazh-st-100hglibinah180-5-polok-id1090/</a>	5 586	27 930

#### 4.3.2. Расчет стоимости с учетом ценообразующих факторов.

##### Корректировка на условия рынка (торг)

Корректировка на условия рынка учитывает тот факт, что оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, и вынужден ограничиться информацией по предложениям, обычно используется понижающая процентная поправка на торг.

На рынке отсутствует информация о ценах сделок с объектами, аналогичных оцениваемым, в оценочной практике возможно использовать данные о ценах предложений. Однако, в ходе обращений к представителям компаний, реализующих объекты аналога установлено, что стоимость предложений является окончательной и пересмотру не подлежит.

##### Корректировка перехода объектов на вторичный рынок

Корректировка учитывает эффект снижения стоимости имущества, отслужившего некоторый срок на вторичном рынке в стандартных условиях. Оценщиком для корректировки использованы данные «Справочника Оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Научный руководитель проекта Лейфер Л.А./ 2019г., стр. 165.

Учитывая срок службы объектов применена корректировка в соответствии с таблицей ниже.

Таблица №4: Коэффициенты, учитывающие переход на вторичный рынок

Группа машин и оборудования	Коэффициент, учитывающий переход на вторичный рынок
Серийное оборудование широкого профиля	0,88

##### Корректировка на физический износ

Накопленный износ представляет собой совокупность всех видов износа, и рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{сов.}} = 1 - (1 - I_{\text{физ.}}) * (1 - I_{\text{функ.}}) * (1 - I_{\text{экон.}})$$

где:  $I_{\text{сов.}}$  - совокупный накопленный износ

$I_{\text{физ.}}$  - физический износ

$I_{\text{функ.}}$  - функциональный износ

$I_{\text{экон.}}$  - экономический износ

На дату оценки движимое имущество объекта оценки имеет незначительные признаки износа и устареваний, как эксплуатируемое имущество, в п.2.2 главы 2 настоящего отчета приведен показатель совокупного износа объектов оценки, он составляет – 40% (0,6).

#### Расчет стоимости объектов с учетом корректировок

Таблица №5: Стоимость объектов оценки с учетом корректировок

№ п/п	Наименование объекта	Совокупная стоимость, руб.	Коэффициент, учитывающий переход на вторичный рынок	Совокупный износ, %.	Стоимость с учетом корректировок руб.
1	Стеллаж металлический	27 930	0,88	40 (0,6)	14 747

#### 4.4. Согласование результатов.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя или продавца, а также прочие реалии спроса/предложения;
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая рынки);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, типичных для объекта (качество, износ, потенциальная доходность и т.д.);
5. Ограничительные условия, накладываемые на каждый из применяемых методов оценки.

На основании анализа этих факторов подходам присваиваются весовые коэффициенты, учитывающие влияние каждого метода на стоимость объекта.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки оцениваемых объектов можно сделать следующие выводы:

1. Сравнительный подход дает наиболее объективную основу для вывода рыночной стоимости оцениваемого имущества. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. В настоящем случае объекты оценки представляют собой большой по составу комплекс имущества, включающий в себя различного вида лекарственные средства и медицинские изделия. Широкий номенклатурный ряд оцениваемого имущества затрудняют проведение достоверного сравнительного анализа. Не применялся.

2. Подход с точки зрения доходности отражают ту предельную стоимость, больше которой инвестор не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта на принятые ставки доходности. Решения типичных инвесторов опирается в основном на стремление получить максимальный доход от владения. Возможные источники получения дохода зависят от типа самого объекта. В нашем случае единственным источником получения дохода может быть только продажа объектов оценки. Таким образом, доходный подход в рамках настоящего отчета не использовался. Не применялся.

3. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Затратный подход применим для самых разнообразных видов имущества. Благодаря детализированному порядку расчета есть возможность точнее учесть влияние износа. Подход опирается на данные, которые берутся из финансовых и учетных документов, поэтому результаты легко обосновать. Осведомленный покупатель при выборе объекта ориентируется на стоимость новых аналогичных объектов с учетом сроков использования, что отражено в результатах затратному подходу. Применялся.

Проведенный анализ показал, что использованный подход адекватен поставленной задаче. Применение других общепринятых в оценочной методологии подходов нецелесообразно.

результате исследования комплекса факторов, влияющих на величину результата, обоснования и расчеты, выполненные в рамках зафиксированных допущений, дают основания утверждать, что он достаточно полно отражает параметры рыночной стоимости объектов оценки.

#### 4.5. Определение стоимости права пользования на условиях договора аренды движимым имуществом без учета операционных расходов.

Оценка стоимости права пользования на условиях договора аренды объекта произведена на основе доходного подхода. Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Расчет всех будущих доходов, полученных от сдачи объекта в аренду, может быть осуществлен на основе метода прямой капитализации дохода. Арендная месячная плата определяется как произведение рыночной стоимости объекта имущества и ставки капитализации, деленное на количество месяцев в году.

$$C_{\text{рын.об.оп.}} = (C_{\text{рын.пом.}} * R)$$

где:  $C_{\text{рын.пом.}}$  – рыночная стоимость объекта движимого имущества.

$R$  – ставка капитализации.

##### Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это параметр, преобразующий чистый доход в стоимость объекта. При этом учитывается как сама чистая прибыль, получаемая от эксплуатации оцениваемого объекта (Норма дохода или ставка дисконтирования), так и возмещение основного капитала, затраченного на приобретение объекта (Норма возврата капитала). Коэффициент капитализации, учитывающий эти две составляющие, называется общим коэффициентом капитализации или ставкой капитализации чистого дохода. При этом чистый доход, используемый для капитализации, определяется за определенный период, как правило, за год. Таким образом, общий коэффициент капитализации, (или полная ставка капитализации) выражает зависимость между годовой величиной чистого дохода, получаемого в результате эксплуатации объекта, и его рыночной стоимостью.

##### Безрисковая ставка

Безрисковая ставка - ставка дисконтирования равная доходности безрисковых инвестиций (Ставка дисконтирования – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости). В качестве безрисковой ставки доходности в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям). Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается). Годовая бескупонная доходность государственных облигаций скорректированная на суверенный дефолтный спред ([https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params)) на дату оценки составила **7,10%**.

##### Норма возврата капитала

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100-процентной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива.

$$R_{\text{норма возврата}} = 100\% / n$$

где:  $n$  – остаточный срок службы объекта, в годах.

Остаточный срок службы для объекта был рассчитан на основании методики в соответствии со «Справочником Оценщика машин и оборудования» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки (Научный руководитель проекта Лейфер Л.А./ 2019г., стр.139.

Расчет остаточного срока службы в настоящем отчете осуществляется следующим образом:

- устанавливаем нормативный срок службы -  $T_{\text{норм}} = 9,1$  года (ориентир нормативные сроки службы основных фондов (7 лет), основанные на ОКОФ с поправочным коэффициентом 1,3 (*Данные «Основы оценки стоимости машин и оборудования»: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев. Под редакцией Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006*))
- устанавливаем эффективный возраст объекта -  $T_{\text{ф}} = 1,2$  года ( $T_{\text{ф}} = T * K_1 * K_2$ )
  - $T$  – хронологический возраст - 4 полных года (Данные Заказчика)
  - $K_1$  – коэффициент при эксплуатации объекта в условиях различной сменности - 0,6 (Односменная работа (*Справочник Оценщика машин и оборудования», таблица 4.1.1, стр.95*))
  - $K_2$  – коэффициент зависимости от характера производственного процесса - 0,5 (вспомогательная работа (*Справочник Оценщика машин и оборудования», таблица 4.1.2, стр.95*))
- рассчитываем относительное значение эффективного возраста -  $t_{\text{ф}} = T_{\text{ф}} / T_{\text{норм}} = 1,2 / 9,1 = 0,13$
- по таблице 5.5.3.1 справочника – определяем остаточный срок службы в относительных единицах -  $t_{\text{ост}}$

Таблица №4: Значения  $t_{\text{ост}}$  для инструментов, инвентаря и приборов

$t_{\text{ф}} = T_{\text{ф}} / T_{\text{норм}}$	$t_{\text{ост}} = T_{\text{ост}} / T_{\text{норм}}$
0,00	1,65
0,11	1,54
0,33	1,32
0,54	1,11
0,87	0,80
1,09	0,64

- остаточный срок службы рассчитываем по формуле -  $T_{\text{ост}} = t_{\text{ост}} * T_{\text{норм}}$  (абсолютное значение)

Согласно приведенной выше таблицы  $t_{\text{ф}} = 0,13$  соответствует  $t_{\text{ост}} = 1,54$ , следовательно, остаточный срок службы объекта аренды составит:  $T_{\text{ост}} = 1,54 * 9,1 = 14,0$  года.

Норма возврата капитала составит:

$$100 / 14,0 = 7,14\%$$

#### Коэффициент капитализации

Окончательный расчет коэффициента капитализации для объекта оценки представлен в таблице ниже.

Таблица №5: Расчет ставки капитализации для объекта оценки

Показатель	Значение
1. Норма дохода (безрисковая ставка)	7,1%
2. Норма возврата	7,14%
<b>ИТОГО</b>	<b>14,24</b>

#### Расчет стоимости объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки специальных средств, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости права временного пользования на условиях договора аренды объектом оценки в год:

$$C_{\text{год.ар.пл.}} = 14\,747 * 0,1424 = 2\,099,90 \text{ руб.}$$

$$C_{\text{год.ар.пл.1етелл.}} = 2\,099,9 / 5 = 419,99 \text{ руб.}$$

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования имущества. Вследствие того, что в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования предполагается сдача оцениваемого объекта в аренду, операционные расходы по данным собственника будут вменены в обязанности арендатора.

#### 4.6. Суждение об интервале стоимости объектов оценки.

В соответствии с *пунктом 26-м федеральных стандартов оценки (ФСО-1)* «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Рыночная стоимость является не некоторой предопределенной величиной, а наиболее вероятным значением (математическим ожиданием) цены сделки, поэтому существует диапазон значений, каждое из которых является рыночной ценой объекта (доверительный интервал). Ширина этого диапазона зависит от типа объекта оценки, состояния рынка и ряда других факторов. По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно «достижимая точность» (неопределенность) оценки может находиться в пределах  $\pm 5-20\%$ .

В сложившейся ситуации Оценщик, учитывая характеристики оцениваемых объектов, состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих, и может рассматриваться как «обычная». Таким образом, Оценщик считает, что рыночная стоимость может находиться в пределах  $\pm 10\%$  от итогового результата оценки.

## Заключение о рыночной стоимости объектов оценки

Я нижеподписавшийся, в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений, данным удостоверяю:

- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.
- В соответствии с основными принципами оценки собственности, я являюсь полностью независимым от Заказчика.
- Предубеждение Оценщика, ни в какой степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента с достижением заранее оговоренного результата или с событиями, произошедшими в результате анализа, мнений, или выводов, содержащихся в настоящем отчете, который составлен в полном соответствии со стандартами оценки РФ.
- Оценщик произвел описание имущества на основании данных, представленных Заказчиком.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», часть 2, статья 12).
- Удостоверяю, что использование настоящего отчета регулируется требованиями Российского Общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.

**Вывод:** Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды движимым имуществом с указанием годовой арендной платы за стеллажи металлические, на дату оценки, после округления, составляет:

**2 100 (Две тысячи сто) рублей.**

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297 Оценщик имеет право приводить возможные границы интервала, в которых находится стоимость объекта оценки. По мнению Оценщика, стоимость объектов находится в интервале  $\pm 10\%$ .

Полученная оценка рыночной стоимости объектов оценки в дальнейшем может служить ориентиром при определении условий реализации имущественных прав. Рынок аналогичных объектов в аналогичном состоянии в регионе не развит. Данным сделкам купли-продажи, а также сопутствующим расходам, в которых Оценщик был бы полностью уверен, на дату оценки нет.

Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, следует считать достоверными в той степени, насколько они могут быть получены на рынке.

Оценщик  /Егоров Н.А./



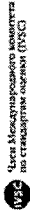
## **Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.**

1. Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Приказам Минэкономразвития РФ №№ 297, 298, 299 «Об утверждении федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2 и ФСО-3» от 20.05.2015г.
3. Приказ Минэкономразвития №328 «Оценка стоимости машин и оборудования ФСО-10» от 01.06.2015г.
4. Приказ Минэкономразвития РФ №327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога ФСО-9» от 01.06.2015г.
5. Приказ Минэкономразвития №721 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости ФСО-12» от 17.11.2016г.
  - Путятин А.Ю., Горев С.В. «Определение физического износа движимого имущества» / Методическое пособие / СРОО «Экспертный совет» / г. Москва, 2013 год.
  - Методические материалы Курсов профессиональной переподготовки по оценочной деятельности при Санкт-Петербургском государственном университете «Практические методы и приемы оценки стоимости различных видов собственности» / г. С-Петербург, 2015 год.
  - Лейфер Л.А., Кашников З.А., Пономарев А.М., Стерлин А.М. «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта (пп.25,26 ФСО-1)» / Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки «Информ-Оценка» / г. Нижний Новгород, 2015 год.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
1, МОУДЛ454-1 от 24.08.2018. Оценка недвижимых объектов до 24.08.2021;  
2, Д01.553.8-2 от 26.10.2018. Оценка движимого имущества, действительна до 26.10.2021.



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)  
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Ассоциация член Евразийской группы ассоциаций оценщиков (TEGOMA)

**Выписка**

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Егоров Николай Анатольевич

ИНН 830100001016

о том, что Егоров Николай Анатольевич является членом РОО и включен(а) в реестр «17» июля 2007 г. за регистрационным номером 000342

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

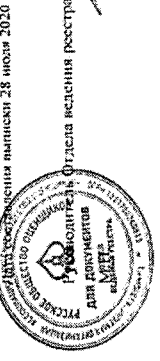
Квалификационный аттестат:  
1. Д01.553.8-2 от 26.10.2018. Оценка движимого имущества, действительна до 26.10.2021.


Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

- 1. Диплом МДВС 0231568 от 24.04.2009 Северо-Западного академия государственной службы (высшее);
- 2. Диплом №411 14313 от 29.07.2003 Санкт-Петербургский государственный университет (переквалификация в области оценки);
- Количество по истечении сроков за последние 2 года: оценка недвижимости - 141 шт., оценка движимого имущества - 24 шт., оценка бизнеса - 0 шт., оценка ИМА - 0 шт., прочее - 0 шт.
- Информация о наличии задолж. в отношении членства в РОО: С момента включения в реестр членов РОО на 28.07.2020 задолж. на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также информации о штрафах, санкциях (фактически) с оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

В.В. Зюриков





А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ


**Оценщик:**  
Егоров Николай Анатольевич  
Идентификационный номер в реестре  
ИНН 830100001016  
(ИНН)

**включен в реестр членов РОО:**  
17 июля 2007 года, регистрационный № 000342

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  
Ю.В. Козырь



0000140 \*

**ДОГОВОР (ПОЛИС) №7100 278079  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. г. Нерань-Мар.

02.02.2021 г.

ПАО СК «Росгострах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице руководителя Казанской Региональной Ветеринарной, действующего на основании Доверенности № 6230 от 14.12.2020, с одной стороны, и Егоров Николай Александрович, именуемый/именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 01.02.2021 (далее по тексту – Заявление) и Правил страхования (далее по тексту – Правила) и Заключения договора страхования (далее по тексту – Заключение) в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – Заключение), Правила и Заключение прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противостоят условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной или иной стоимости (кроме казначейской).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

3.1. Страховым случаем является: 3.1.1. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или арбитражным фактом причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или арбитражным фактом причинения ущерба имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) повреждения имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке в случае, когда такие действия (бездействиями) не совершены в нарушение требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленного договором страхования лимита возмещения судебные расходы и издержки Страхователя в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком.

В целях настоящего договора страхования, достоверности верности рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной и отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

4.1. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

Страховой случай	Страховая сумма
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям;	3 000 000 (Три миллиона рублей) 00 копеек
4.2. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (Документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки;	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.3. Для судебных расходов и издержек в связи с возмещением ущерба по страховым случаям, указанным в п. 3.1, 3.2 Договора страхования;	300 000 (Триста тысяч рублей) 00 копеек
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом;	3 600 000 (Три миллиона шесть тысяч рублей) 00 копеек
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю, руб.	3 000 000 (Три миллиона рублей) 00 копеек

**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

Страховая премия по Договору страхования составляет: 4 086 (Четыре тысячи восемьдесят шесть рублей) 20 копеек

**6. ФОРАНШИЗА (безусловная, по всему страховому случаю):**

не установлена

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 00.00 часов 05.02.2021 г. по 24.00 часа 04.02.2022 г.  
7.2. Период страхования начинается в 00.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, и действует до 24.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему продлевается вместе с действием договора страхования.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полис), подлежит уплате:

двукратно: первый платежом не позднее 01.02.2021 г.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.  
9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлены в соответствии с Правилами.

9.3. При оплате страховой премии в годовые периоды наступления срока, страховщик прекращает действие до оплаты страховой премии.  
Страхование возобновляется с наиболее поздней из дат:  
- с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, если страховая премия оплачена за срок страхования, в течение которого страхование не действовало;  
- в срок, предусмотренный договором страхования, если оплата произведена в отношении срока страхования, который не начался на момент оплаты страховой премии.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заключение на страхование ответственности оценщика с приложениями от 01.02.2021 г. (Приложение 1).  
10.2. Правила страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

о Возмещении договора №7100 278079 от 02.02.2021 г.  
С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получены. Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком и передачу, установленным Правилами страхования, персональных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе, в целях проверки сведений о наличии страховых случаев и регулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о дате, продолжении и/или прекращении действия Договора.

Генеральный директор

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СТРАХОВАТЕЛЬ**  
ПАО СК «Росгострах»  
Адрес: Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
Почтовый адрес: Нерань-Мар, ул. И.П. Валуевского, д. 33, кв. 21.  
Универсальный счет: «Нерань-Марусин»

Банковские реквизиты:  
р/с № 40701810900090000187 в ПАО «РТС БАНК» г. Москва\*  
к/с 30101810404556000174 в Банк России,  
ИНН 7707067603,  
БИК 04455174

р/с «Оценщик»  
И.А. Кривошеина  
М.П.  
И.А. Кривошеина  
М.П.

На основании Доверенности № 6230 от 14.12.2020

**КОНТАКТНЫЕ ДАННЫЕ СТРАХОВЩИКА:**

Адрес ПАО СК «Росгострах» для корреспонденции: 119991, г. Москва-59, ГСП-1, 33, Клеванский, д. 7.  
Адрес Филиала ПАО СК «Росгострах» в Архангельской области для корреспонденции:  
163000, г. Архангельск, ул. Попова, 15  
Телефон: 8-800-200-0-900 (бесплатный по РФ) / +7-495-783-24-24, факс: +7-495-783-24-24  
Телефон для уведомлений по убыткам: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ)  
Адреса Центров урегулирования убытков (для личного обращения и соответствующей помощи)  
Вс можете обратиться по телефону: 8-800-200-99-77 (бесплатный по РФ) или на сайте www.RCS.ru.

Объект оценки



Детские средние бескупонной x

← → ↻ 📄 📁 📌 📎 📏 🗑️

Сервисы Карты 📍 Вкладыши - Поиск... 📄 Справочник Океан 📄 Справочник Океан 📄 Справочник Океан 📄 Справочник Океан

Назад 🏠 Домашняя - С... 📄 Назад 🏠 Домашняя - С... 📄 Назад 🏠 Домашняя - С... 📄 Назад 🏠 Домашняя - С...

Общественная перем... 📄 Общественная перем... 📄 Общественная перем... 📄 Общественная перем...

Судная инвентаризация 📄 Судная инвентаризация 📄 Судная инвентаризация 📄 Судная инвентаризация

Сбер Управление... 📄 Сбер Управление... 📄 Сбер Управление... 📄 Сбер Управление...

Информационный... 📄 Информационный... 📄 Информационный... 📄 Информационный...

Агентство маркетинг... 📄 Агентство маркетинг... 📄 Агентство маркетинг... 📄 Агентство маркетинг...

Товары Доставка... 📄 Товары Доставка... 📄 Товары Доставка... 📄 Товары Доставка...

СОО "Удмуртия... 📄 СОО "Удмуртия... 📄 СОО "Удмуртия... 📄 СОО "Удмуртия...

Кружок шахматы 📄 Кружок шахматы 📄 Кружок шахматы 📄 Кружок шахматы

# Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

05.10.2024 - 13.10.2021

Дата	Срок до погашения, лет												
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30	
13.10.2021	7,13	7,18	7,23	7,27	7,35	7,36	7,40	7,43	7,52	7,59	7,83	8,00	
12.10.2021	7,14	7,21	7,27	7,32	7,38	7,41	7,44	7,49	7,59	7,78	7,89	8,07	
11.10.2021	7,14	7,22	7,28	7,32	7,39	7,39	7,43	7,48	7,58	7,74	7,87	8,05	
06.10.2021	7,09	7,15	7,21	7,26	7,34	7,36	7,39	7,44	7,54	7,71	7,85	8,03	
07.10.2021	7,11	7,19	7,26	7,31	7,40	7,42	7,44	7,49	7,57	7,73	7,88	8,06	
06.10.2021	7,10	7,20	7,29	7,36	7,46	7,48	7,54	7,59	7,69	7,88	8,04	8,28	
05.10.2021	7,21	7,26	7,31	7,35	7,44	7,47	7,51	7,56	7,67	7,87	8,05	8,30	



**Управление имущественных  
и земельных отношений  
Ненецкого автономного округа  
(УИЗО НАО)**

ул. им. В.И. Ленина, д.27 «В», г. Нарьян-Мар,  
Ненецкий автономный округ, 166000  
тел. (81853) 2-38-83, 2-38-81  
E-mail:uizo@adm-nao.ru

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
На \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ВЫПИСКА  
из реестра государственного имущества  
Ненецкого автономного округа от 06.10.2021**

Настоящая выписка содержит сведения об объекте:

Движимое имущество, первоначальная стоимость единицы которого менее 40 тыс. рублей

1	7	2	5	0	0	0	0	0	0	0	1	2	7	0	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(реестровый номер имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр имущества и имеющие следующие значения:

	Наименование сведения	Значение сведения
1	Полное наименование	Движимое имущество первоначальная стоимость единицы которого менее 40 тыс. рублей
2	Первоначальная стоимость, руб., в том числе: - стеллаж металлический с полкой металлической (2 шт) - стеллаж металлический с 4 пол. (1000*40*1800) (3 шт)	2 587 606,85 10 810,00; 12 915,00;

Начальник Управления

  
А.В. Голговская

БУХГАЛТЕРСКАЯ СПРАВКА

Учреждение Управление имущественных и земельных отношений Ненецкого автономного округа за «6» октября 2021 г.

Структурное подразделение Единица измерения, руб.  
 Основание \_\_\_\_\_

Коды	0504833
Форма по ОКУД	06.10.2021
Дата	31291936
по ОКПО	298301001
КТП	383
по КСП	
по ОКЕИ	

ИНН 2983010800

Номер п/п журнала	Номер счета	наименование	Количество		номер счета	наименование	Сумма	
			Валюта	Вал. сумма			Валюта	Вал. сумма
Наименование и содержание проводимой операции бухгалтерская запись								
1	00000000000000000000	1 108.52 000	2,000					10 810,00
Наименование: Стеллаж металлический с полкой металлической								
2	7				00000000000000000000	1 104.52 000		10 810,00
Наименование: Стеллаж металлический с полкой металлической								
Остаточная стоимость								
Балансовая стоимость								
3		00000000000000000000	3,000					12 915,00
Наименование: Стеллаж металлический с 4 пол. (1000*40*1800)								
4	7				00000000000000000000	1 104.52 000		12 915,00
Наименование: Стеллаж металлический с 4 пол. (1000*40*1800)								
Остаточная стоимость								
Балансовая стоимость								
0,00								

Исполнитель Е. Емельянов начальник отдела учета и отчетов (подпись) за «6» октября 2021 г.

И. Ф. Кузьменко (расшифровка подписи)

8(81853)2-38-81 (телефон)

ikuzmenko@adm-nao.ru (электронная почта)

Прошито и пронумеровано  
Лист(а)ов  
Частна практична и оцешка  
Егоров Н.А.

