

ИП Лаук Роман Петрович

Член саморегулируемой организации оценщиков - НП «СМАОС», свидетельство № 3076.
Полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № 922/1440799098 от 06 ноября 2018г СПАО «РЕСО-Гарантия»,
страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия с 23 ноября 2018г. по 22 ноября 2019 г.

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, оф 22

тел/факс: (3852) 24-54-49 +7-913-024-1315, e-mail: rlauk74@mail.ru



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Рыночной стоимости имущества предприятия

ООО ЧОП «Витязь»

№ - 039-05.19/2

Дата составления 25 июня 2019 года

ЗАКАЗЧИК:

Конкурсный управляющий ООО ЧОП «Витязь», 658130,
Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32

Конкурсному управляющему ООО ЧОП
«Витязь»

Бортякову В.В.

658130, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32

Уважаемый Владимир Васильевич!

Согласно Договору № 039-05.19 от 28 мая 2019 года об оказании услуг по оценке специалист-оценщик Лаук Роман Петрович произвел оценку - рыночной стоимости имущества предприятия, принадлежащего на праве собственности ООО ЧОП «Витязь», находящегося по адресу 658130, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256; Федерального стандарта оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255; Федерального стандарта оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. N 254; Федеральным стандартом оценки Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328. Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов - Оценщиков «СМАО».

Характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Без письменного согласия ИП Лаук Р.П., настоящий отчет не может распространяться, использоваться или публиковаться, равно как и использоваться, даже в сокращенной форме, для иных целей, чем указано в настоящем отчете.

На основании предоставленной информации, проведенных исследований и расчетов специалистом-оценщиком установлено:

рыночная стоимость объектов оценки, по состоянию на 28 мая 2019 года составляет с учетом округления без НДС:

№ п/п	Наименование, гос номер, год выпуска	Единица измерения	Кол-во	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия, гос номер - не подлежит регистрации,	шт.	1	14 784,00
ИТОГО:				14 784,00

ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ РУБЛЯ

Если у вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарю Вас за доверие в оказании услуг.

С уважением

Р.П. Лаук

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	2
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
3.1. Сведения о заказчике	7
3.1. Сведения об оценщике	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки	8
4.3. Объем выполненных работ	8
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки	9
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ	10
6.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки	10
7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	11
7.1. Характеристика экономики России	11
7.2. Визитная карточка региона (Алтайский край)	12
7.3. Анализ рынка газовых котлов	14
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ	15
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	16
9.1. Основные термины и понятия:	16
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	19
10.1. Затратный подход	19
10.2. Сравнительный подход	21
10.3. Доходный подход (отказ от использования)	23
10.4. Согласование результатов оценки движимого имущества	23
11. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	37
12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
Список литературы	26
П Р И Л О Ж Е Н И Я	27

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта(ов) оценки ст. 11 №135 ФЗ, является Договор об оказании услуг по оценке 28 мая 2019 года № 039-05.19.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

В качестве объектов оценки в данном отчете, выступает имущество предприятия ООО ЧОП «Витязь», юридический адрес 658130, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32, Табл. 1.

Таблица 1

Объекты оценки

№ п/п	Наименование	Инв. №	Дата выпуска	Балансовая стоимость, руб.	Адрес местонахождение объекта на момент осмотра
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия - 1 шт.	н/д	2009	60 661,50	658130, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32

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

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Итоговая стоимость объектов оценки

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, руб. без НДС - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб. без НДС
		сравнительный подход	вес	Затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия	14 371	0,77	14 431	0,23	не применялся	0,00	14 784

1.4. Сведения о потенциальных пользователях Отчета

Потенциальными пользователями Отчета об оценке № 039-05.19/2 от 25 июня 2019 года являются органы управления предприятия Заказчика, учредители (участники) ООО ЧОП «Витязь», их законные представители, а также надзорные, контролирурующие органы и суд по их требованию.

1.5. Сведения о собственнике объекта оценки, об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки.

Собственник объекта оценки ООО ЧОП «Витязь» - копии соответствующих документов приложены в виде копий к настоящему отчету.

Таблица 3

Сведения об имущественных правах и обременениях

№ п/п	Имущественная группа вошедшая в оценку	Имущественные права на объект(ы) оценки	Наличие обременений
1	Движимое имущество	Право собственности	Не установлены

1.6. Сроки проведения оценки

Для выполнения работ связанных с оценкой Объектов оценки были установлены следующие сроки проведения работ по оценке, Табл. 4.

Таблица 4

Сроки проведения работ по оценке

№ п/п	Наименование временного этапа (периода)	Дата	
1	Дата заключения Договора на оценку	28 мая 2019 года	
2	Дата составления отчета об оценке	25 июня 2019 года	
3	Дата проведения осмотра объекта(ов) оценки	28 мая 2019 года	
4	Действительная дата оценки	28 мая 2019 года	
5	Сроки проведения работ	начало	28 мая 2019 года
		конец	25 июня 2019 года
6	Оцененное маркетинговое время	6 месяцев	

1.7. Вариант использования оцениваемого объекта, признанный наиболее эффективным.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Соблюдая критерии, определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объектов является их использование по назначению

Для специализированных объектов и оборудования, альтернативное использование вообще не предусмотрено.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

I. Объект(ы) оценки (ФСО №1 п.17а):

Таблица 5

Объекты оценки (имущество предприятия ООО ЧОП «Витязь»):

Объекты оценки					
№ п/п	Наименование	Количество, шт.	Инв. №	Дата выпуска	Балансовая стоимость, руб.
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия	1	н/д	2009	60 661,50

II. Имущественные права на объект оценки (ФСО №1 п.17б):

Право собственности

Балансовая (остаточная) стоимость объектов(а), руб. 60 661,50

движимое имущество 60 661,50

III. Цель оценки (ФСО №1 п.17в):

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

IV. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО №1 п.17г):

Результаты настоящей работы предполагается использовать для обоснования цены продажи имущества должника, в рамках конкурсного производства. Использование результатов в иных целях не допускается.

V. Вид стоимости (ФСО №1 п.17д, ФСО №2 п.5):

Рыночная стоимость.

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

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

VI. Дата оценки (135-ФЗ ст.11, ФСО №1 п.17е):

28 мая 2019 года

VII. Срок проведения оценки (ФСО №1 п. 17ж, п.8):

с 28 мая по 25 июня 2019 года

VIII. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка ФСО №1 п.17з:

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.

- 2 . Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- 3 . Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
- 4 . Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
- 5 . Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
- 6 . Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- 7 . Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике

Таблица 5

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Частное охранное предприятие «Витязь»
Сокращенное наименование	ООО ЧОП «Витязь»
Основной государственный регистрационный номер	1092201000044 дата регистрации 21.01.2009 г
Место нахождения	658130, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32
Должность, Фамилия, Имя, Отчество лица имеющего право действовать от имени заказчика	Конкурсный управляющий, Бортыков В.В., действующий на основании Определения об отстранении арбитражного управляющего и взыскании убытков Арбитражного суда Алтайского края от 30 апреля 2019 года, дело № А03 – 16957/2018

3.1. Сведения об оценщике

Таблица 6

Сведения о специалисте-оценщике

Фамилия Имя Отчество	<u>Лаук Роман Петрович</u>
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт: 01.04 №240115, выдан: ТОМ Ленинского района, г. Барнаула, 19.12.2003г.
Сведения о регистрации оценщика в качестве индивидуального предпринимателя	Индивидуальный предприниматель Лаук Роман Петрович Место регистрации: 656093, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, Научный городок, ул. Телефонная, 2А Почтовый адрес: 656049, РФ, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, оф-22; ИНН: 222102605871; ОГРНИП: 308222328100042, дата регистрации 07.10.2008 года, серия 22 № 002980074
Сведения об образовательных документах специалиста оценщика и страховании гражданской ответственности	Диплом о профессиональной переподготовке Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" № 976909 от 24.01.2006 г. по специальности "Оценка стоимости предприятия (бизнеса).
	Свидетельство о повышении квалификации Государственного образовательного учреждения, высшего профессионального образования "Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова" №441/2009 по программе «Оценочная деятельность».
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка Движимого имущества» № 010517-2 от 17 апреля 2018 года выдан ФБУ «ФРЦ».
	Член саморегулируемой организации оценщиков - НП «СМАОс», свидетельство № 3076. Полис обязательного страхования ответственности специалиста оценщика № 922/1440799098 от 06 ноября 2018г СПАО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма 10 000 000 руб., срок действия с 23 ноября 2018г. по 22 ноября 2019 г. с 2002 года
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты, кроме указанных в настоящем отчете при выполнении работ по определению рыночной стоимости объектов оценки не привлекались.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик выполнивший настоящее заключение не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика. Отсутствует вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

ИП Лаук Р.П.

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49



4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.
4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления объектом недвижимости будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.

4.2. Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Результаты оценки, объектов оценки полученные в рамках настоящего отчета об оценке, могут быть использованы только в рамках указанных выше целях - для обоснования цены продажи имущества должника, в
Использование результатов оценки объектов оценки в других целях **не допускается**.

4.3. Объем выполненных работ

Данный Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающей требованиям стандартов, с применением всех существующих подходов к оценке. Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

1. Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральным стандартом оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256;
3. Федеральным стандартом оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255;
4. Федеральным стандартом оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. N 254;
5. Федеральным стандартом оценки Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО»;

5.2. Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки

В отчете были использованы стандарты ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3 и ФСО 10, стандарты СПО членом которого является оценщик как обязательные к применению в оценочной деятельности, отчет составлен в соответствии с ФЗ РФ "Об оценочной деятельности" № 135-ФЗ от 29.07.1998г., и указанных стандартов, отклонения от стандартов, либо от закона "Об оценочной деятельности" в отчете не допускается.

Иные стандарты кроме описанных выше в отчете не применялись.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Установление количественных и качественных характеристик объекта(ов) оценки

Собственник объектов недвижимого имущества - ООО ЧОП «Витязь» (658130, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32; ОГРН: 1092201000044 дата регистрации 21.01.2009 г)

Таблица 7

Описание имущества предприятия

1. Котел газовый чугунный PO 32 Италия	
Год выпуска	2009
Балансовая стоимость, руб.	60 661,5
Инвентарный номер	н/д
Объем прав на объект исследования	право собственности
Гос. рег. знак	не подлежит регистрации
Заводской номер	21D0592516
Текущее использование объекта оценки	
используется по назначению	
Техническое состояние	
Котел демонтирован, без упаковки, бывший в употреблении, отсутствуют навесные панели. Общее состояние оценивается как Удовлетворительное (Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.)	
Фототаблица	
	

Список документов устанавливающий качественные и количественные характеристики объектов оценки:

- 1 Инвентаризационная ведомость

7. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

7.1. Характеристика экономики России

По данным Минэкономразвития динамика показателей экономической активности в 1 кв 19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.

Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов.

Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.).

В 1кв19 наблюдалось временное охлаждение потребительского спроса на товары и услуги, обусловленное адаптацией к повышению базовой ставки НДС с 1 января 2019 года.

После роста на 2,8 % г/г в 4кв18 (как и в целом за 2018 год) в течение первых трех месяцев текущего года темп роста оборота розничной торговли находился в диапазоне от 1,6 % до 2,0 % в годовом выражении, а в целом по итогам 1кв19 составил 1,8 % г/г. При этом спрос на непродовольственные товары в 1кв19 замедлился в большей степени, чем на продовольственные. В частности, рост продаж легковых автомобилей в 1кв19 снизился на 0,3 % г/г после роста на 7,9 % г/г в 4кв18 и на 12,8 % в целом за 2018 год. Рост объема платных услуг населению также оказался ниже, чем в 4кв18 (1,0 % г/г против 1,9 % г/г).

В то же время по ряду показателей потребительского спроса в 1кв19 сохранялась устойчивая положительная динамика. Так, темп роста оборота общественного питания продолжает ускоряться и по итогам 1кв19 достиг максимального с начала 2013 г. уровня (5,8% г/г). Рост перевозок пассажиров поездами дальнего следования за январь–март сохранился практически на уровне предыдущего квартала (6,5 % г/г, по данным РЖД). Продолжился динамичный рост авиаперевозок, как на внутренних, так и на международных направлениях.

Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывали на ее замедление в 1кв19.

После увеличения на 4,1 % г/г в 4кв18 объем строительных работ в 1кв19 практически не изменился по отношению к соответствующему периоду прошлого года (+0,2 % г/г). Динамика спроса на машины и оборудование – как российского, так и зарубежного производства – в январе–марте оставалась слабой. Инвестиционный импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья в 1кв19 оставался стабильным в абсолютном выражении, при этом его годовые темпы роста снизились до -5,0 % г/г с -3,8 % г/г в 4кв18. Выпуск отечественной машиностроительной продукции инвестиционного назначения в январе–марте продолжал расти невысокими темпами (+1,9 % г/г после 2,1 % г/г в 4кв18 и 11,0 % в целом за 2018 год). Позитивные тенденции наблюдались лишь в производстве стройматериалов, рост которого в январе–марте ускорился до 7,7 % г/г с 5,5 % г/г в 4кв18.

По оценке Минэкономразвития России, объем инфраструктурных инвестиций в 2018 г. составил 3,2 трлн. рублей, или 3,1 % ВВП. В последние годы наблюдается восстановление инвестиционной активности в инфраструктурном секторе после достижения минимума в 2015 г. (2,9 % ВВП). Вместе с тем относительный объем инфраструктурных инвестиций остается ниже, чем в период 2010–2013 гг. (3,6 % ВВП в среднем за период).

В 1кв19 годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого

Реальные заработные платы в январе выросли на 1,1 % г/г, а в феврале 2019 г. и, по предварительной оценке Росстата, в марте продемонстрировали нулевую динамику в годовом выражении. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат оценивается на уровне 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе, как и ожидалось, начал в целом соответствовать динамике заработных плат в прочих видах деятельности.

- По данным Минэкономразвития России, <http://economy.gov.ru>

7.2. Визитная карточка региона (Алтайский край)

Географическое положение.

Алтайский край расположен на юго-востоке Западной Сибири, на границе континентальной Азии в 3419 км от Москвы. Территория края составляет 168 тыс. кв. км, по площади занимает 24-е место в Российской Федерации и 10-е место в Сибирском федеральном округе.

На севере край граничит с Новосибирской областью, на востоке – с Кемеровской областью, юго-восточная граница проходит с Республикой Алтай, на юго-западе и западе – государственная граница с Республикой Казахстан, протяженность которой 843,6 км.

Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае.

В январе-феврале 2019 года социально-экономическое развитие Алтайского края характеризуется положительной динамикой основных показателей.

В январе-феврале 2019 года сводный индекс промышленного производства составил 101,1 % (по России – 102,6 %). Объем отгруженной продукции предприятиями отрасли увеличился на 12,8 % к аналогичному периоду 2018 года и составил 61,5 млрд рублей.

В добывающем секторе индекс производства сложился на уровне 163,8 %, объем отгруженных товаров по данному виду деятельности – 749,0 млн рублей.

В обрабатывающей промышленности индекс производства составил 100,9 %, объем отгруженных товаров по данному виду деятельности – 49,2 млрд рублей.

Наибольший рост производства демонстрируют предприятия, осуществляющие выпуск: готовых металлических изделий (ИПП – 119,1 %), машин и оборудования (110,8 %), прочих транспортных средств и оборудования (109,4 %), бумаги и бумажных изделий (112,5 %), лекарственных средств и материалов (109,7 %), прочей неметаллической минеральной продукции (105,7 %). Положительная динамика выпуска продукции отмечается в полиграфической деятельности, металлургическом производстве, производстве электрического оборудования, кожи и изделий из кожи, а также мебели.

В пищевой и перерабатывающей промышленности зафиксирован рост объемов производства мясных консервов (в 1,6 раза), мяса и субпродуктов пищевых домашней птицы (на 19 %), мяса КРС (на 17,6 %), полуфабрикатов мясных (на 12,3 %), изделий колбасных (на 5,9 %), субпродуктов пищевых КРС (на 3,1 %), рыбы переработанной и консервированной (на 9,4 %), сыра (на 10,7 %), соков из фруктов и овощей (в 1,3 раза), продуктов зерновых для завтрака (на 18,8 %), муки (на 13,9 %), крупы (на 4,2 %). Положительная динамика отмечается также в производстве макаронных изделий и молока жидкого обработанного. Производство напитков характеризуется увеличением объемов выпуска воды минеральной (на 12,3 %).

За 2 месяца 2019 года объем производства продукции сельского хозяйства в регионе составил 7,1 млрд рублей, или 101,1 % к уровню предыдущего года. Объем производства продукции сельского хозяйства в сельхозорганизациях вырос на 1,3 %.

По состоянию на 01.03.2019 во всех категориях хозяйств произведено 35,1 тыс. тонн скота и птицы на убой в живом весе, 151,9 млн штук яиц. Производство молока во всех категориях хозяйств составило 138 тыс. тонн.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «строительство», в январе-феврале 2019 года составил 4,4 млрд рублей. На территории края предприятиями, организациями и индивидуальными застройщиками построены 2093 новые квартиры общей площадью 136,8 тыс. кв. метров, что в 1,5 раза больше января-февраля 2018 года. Ввод нового жилья увеличен в 28 муниципальных районах и 8 городских округах края.

Индивидуальными застройщиками за счет собственных и заемных средств построено и введено в действие 46,8 тыс. кв. метров жилых домов (34,2 % от общего ввода по краю), что в 1,8 раза больше уровня прошлого года.

По итогам января 2019 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 23,9 тыс. рублей, что на 6,3 % выше уровня соответствующего периода 2018 года, в реальном выражении – на 1,1 %. Высокие темпы роста отмечаются в сельском хозяйстве (110,5 %), на предприятиях обрабатывающей промышленности (107,3 %), в том числе в металлургическом производстве (122,8 %), производстве бумаги и бумажных изделий (119,4 %), прочих транспортных средств (115,5 %).

По состоянию на 01.03.2019 численность официально зарегистрированных безработных граждан составила 20,1 тыс. человек, или 1,7 % от численности рабочей силы. За 2 месяца текущего года трудоустроены 5,5 тыс. человек, в том числе к общественным и временным работам приступили 575 человек.

Состояние потребительского рынка в текущем году характеризуется положительной динамикой развития: оборот розничной торговли в Алтайском крае по итогам января-февраля 2019 года составил 47,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 2,2 % больше, чем за аналогичный период 2018 года. В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров составил 48,1 %, непродовольственных товаров – 51,9 %. Оборот непродовольственных товаров увеличился на 6,7 % в сопоставимых ценах. Объем платных услуг, предоставленных населению, в сопоставимых ценах увеличился на 3,3 % и составил 16,9 млрд рублей. Развитие получили услуги санаторно-курортных организаций, гостиниц, учреждений культуры, транспортные, телекоммуникационные и медицинские услуги.

В феврале 2019 года индекс потребительских цен в Алтайском крае составил 100,5 % к январю 2019 года. По отношению к декабрю 2018 года прирост цен составил 1,7 %, в том числе на продовольственные товары – 2,5 %, на непродовольственные товары – 1,1 %, на услуги – 1,3 %. По итогам января-февраля 2019 года Алтайский край входит в пятерку регионов Сибирского федерального округа с минимальными ценами на 23 из 24 социально значимых продуктов питания. В крае зафиксированы самые низкие средние цены в Сибири на кур охлажденных и мороженых, масло подсолнечное, яйца, соль, муку пшеничную, крупу гречневую-ядрицу и капусту.

По итогам января-февраля 2019 года Алтайский край занимает 2 место среди регионов Сибири по наименьшей стоимости минимального набора продуктов питания (3713,95 рубля).

В январе 2019 года крупными и средними организациями получен положительный сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в размере 3,2 млрд рублей. Доля прибыльных организаций от общего числа крупных и средних предприятий края составила 63,6 %.

- Социально-экономическая ситуация в Алтайском крае (<http://www.econom22.ru/economy/se-monitoring/monitoring-ser-2019/sotsialno-ekonomicheskaya-situatsiya-v-altayskom-kraye-v-yanvare-fevrale-2019-goda.php>)

7.3. Анализ рынка газовых котлов

Российский рынок газовых котлов: итоги 2018 г., прогноз до 2021 г.», выяснилось, что объем рынка газовых котлов в 2018 году составил 350-400 тыс. шт. На сегодняшний день доля газовых бытовых котлов занимает около 40-45% в структуре потребления бытовых котлов всех видов топлива.

Среди бытовых газовых котлов наибольшим спросом на рынке пользуются газовые котлы мощностью 24 кВт с закрытой камерой сгорания.

В настоящее время наблюдается тенденция сокращения производство котлов высокой мощности (от 5МВт), роста производства котлов средней мощности (до 1 МВт) и бытовых газовых котлов (до 40 кВт).

Основная часть отопительных котлов на российском рынке представлена зарубежными производителями – на рынке присутствуют практически все ведущие мировые бренды. Лидером в структуре импорта являются итальянские производители (более 20% импорта). Наиболее популярной является продукция компании BAXI S.P.A. (Италия), представленная в низком и среднем ценовом диапазоне.

На российском рынке представлена продукция во всех ценовых сегментах (низкий, средний, высокий). Продукция «высокого» класса отличаются от «среднего» класса более сложной автоматикой (включает микропроцессоры, контроллеры и компьютеры и т.п.) и улучшенным дизайном. Большинство производителей выпускает продукцию в нескольких ценовых сегментах.

Таблица 8

Цены на первичном рынке техники г. Барнаула и Алтайского края выглядят следующим образом:

№ п/п	Объекты оценки	Объект аналог	Стоимость, руб.
1	Котел газовый чугунный PO 32 Италия	Чугунный одноконтурный котел Padova PD 5	65 493,33

Источник: <https://marketing.rbc.ru/articles/10765/>

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА(ОВ) ОЦЕНКИ ПРИ КОТОРОМ ЕГО СТОИМОСТЬ БУДЕТ НАИБОЛЬШЕЙ

Для оценки рыночной стоимости объекта оценки необходимо, прежде всего, оценить наиболее эффективное использование.

Наиболее эффективное использование определяется как физически возможное, соответствующее требованиям законодательства, финансово осуществимое, в результате которого расчетная величина стоимости оцениваемого объекта будет максимальной.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

1. Законодательная разрешенность.
2. Физическая осуществимость.
3. Финансовая целесообразность.
4. Максимальная стоимость.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Соблюдая критерии, определенные условия и ограничения, оценщиком принято, что наилучшим физически осуществимым, финансово - приемлемым, должным образом обеспеченным и юридически допустимым видом использования объектов является их использование по назначению

Для специализированных объектов и оборудования, альтернативное использование вообще не предусмотрено.

9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Оценка (определение стоимости) - это процесс решения проблем, в котором различные физические, экономические и социологические факторы анализируются по отношению к оцениваемому объекту.

Для определения стоимости объектов оценки было проведено:

- а) заключение с заказчиком договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- в) анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) следующие подходы в оценке:

- затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих методов приводит к получению ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить итоговую величину стоимости объекта оценки на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна выражаться в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

9.1. Основные термины и понятия:

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, или права на них.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества. При этом в практике оценки имущества используют следующие принципы - спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Услуга по оценке имущества - результат взаимодействия оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Износ имущества - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

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

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

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

Срок экономической жизни - это временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

Типичный (нормативный) срок физической жизни объекта - это период времени, когда здание существует и в нем можно жить или работать. Срок физической жизни заканчивается, когда объект сносится.

Эффективный возраст - основан на оценке внешнего вида, технического состояния, экономических факторов влияющих на стоимость объекта. Эффективный возраст - это возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его продажи.

Хронологический возраст - это период, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию.

Срок оставшейся экономической жизни - период времени от оценки до окончания экономической жизни объекта.

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

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

Доходный подход (ДП)

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации.

Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания - разумный покупатель (инвестор) приобретает данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

При расчете рыночной стоимости объектов оценки, данный подход не применялся. Исключение данного подхода при определении рыночной стоимости объектов оценки основывается на следующих особенностях рынка:

- 1 . невозможно установить период прогнозирования;
- 2 . невозможно установить размер и степень способности объектов оценки приносить поток доходов в течении периода прогнозирования и после определения ставки дисконтирования;
- 3 . отсутствие данных по уровню доходности аналогичных объектов.

Особенный характер в отсутствии информации по ценам аренды, придает множественность собственников и не разграниченные в натуре границы недвижимости.

Затратный подход (ЗП)

Затратный подход является единственно возможными при определении рыночной стоимости объектов оценки (зданий, ЗУ и оборудования) в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными объектами, а также данные о возможных доходах, приносимых аналогичными объектами.

Применение **ЗП** предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется сооружение или изготовления соответствующего объекта с дополнительными расходами на сооружение, доставку и монтаж.

В данной работе применение затратного подхода справедливо для всех объектов оценки. Для объектов оценки вошедших в задание, данный подход являлся единственным на основании которого произведен расчет рыночной стоимости.

Сравнительный подход (СП)

Подход применяется для определения стоимости объекта оценки путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Сравнительный подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый объект большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности объект.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже подобных объектов за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход позволяет получить наиболее точное значение стоимости объектов оценки на конкретном рынке.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. Затратный подход

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Иными словами в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Для определения рыночной стоимости оборудования оценщик определял стоимость замещения с последующим вычитанием физического износа.

Определение стоимости замещения объектов оценки

При определении стоимости замещения для объектов оценки использовались справочные данные по информационной базе машины и оборудования (Прайс-листы фирм продавцов, периодические издания, сайты сети "Интернет": «Поисково-справочные системы Yandex, Google, прайсы ведущих Российских производителей и поставщиков оборудования и техники, прайсы ведущих поставщиков техники и оборудования в Алтайском крае, газета бесплатных объявлений "Из рук в руки", "Купи продай", включая и их электронные версии в сети Интернет, а также другие источники, находящиеся в открытом доступе.

Полная восстановительная стоимость оцениваемого имущества приведена в таблице №9 и рассчитана по следующей формуле:

$$ПВС = Цр - / + Цк \times Цп$$

где:

$Цр$ - цена розничная объекта базовой комплектации, руб.;

$Цк$ - корректирующая поправка, учитывающая отклонение от базовой комплектации, %.

$Цп$ - коэффициент приведения аналога к объекту оценки.

Таблица 9

Расчет стоимости замещения

Расчет стоимости однородного объекта (конструкционного аналога)

1 . Котел газовый чугунный РО 32 Италия - 2009 г.в.						
Конструкционный аналог				Расчет стоимости однородного объекта		
Марка (модель) аналога	Ед.изм.	Кол-во	Руб. без НДС	$Ц_k$	$Ц_p$	Итого, руб. без НДС
Чугунный одноконтурный котел Padova PD 5	шт.	1	65 493,3	1	1	65 493,33
Источник информации - http://www.ibolier.ru/kotly-otopleniya/dizelnye-kotly/beretta-padova/pd-5/index.php						

Определение физического износа

Определение общего износа экспертным методом

Для определения физического износа оборудования, самоходной техники и инвентаря, применена специальная оценочная шкала приведена в учебно-методическом пособии Ковалева А.П.

Таблица 10

Экспертная оценочная шкала

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Коэф. износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20 - 25 30 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40 - 45 50 55 - 60
Условно удовлетворительным	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов.	65 - 70 75 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	85 - 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	97,5 - 100

ИП Лавк Р.П.

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49

Расчет физического износа для объектов

№ п./п.	Наименование объекта	Техническое состояние оцениваемого имущества*	Износ, %
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия	Общее состояние оценивается как - Удовлетворительное (Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.)	60,0%

* - по данным осмотра имущества Оценщиком, а также на основании опроса ответственных за эксплуатацию лиц и инженерных служб предприятия

Определение функционального износа объектов оценки

Функциональный износ бывает устранимый и неустраимый.

Неустраимый функциональный износ**Неустраимый функциональный износ**

Обесценивание машин и оборудования, вызванное функциональным износом, является следствием появления новых технологий.

В отличие от физического износа, имеющего абсолютный характер, функциональный износ является относительным и рассматривается как элемент сравнения.

В основе неустраимого функционального износа лежит потребность действующего оборудования (по сравнению с новым) в дополнительных вложениях (инвестиционных издержках), дополнительных затратах труда на обслуживание (требуется большее количество обслуживающего персонала, дополнительное время на проведена ТУ и т.д.), в дополнительных затратах на электроэнергию, ГСМ, детали.

Коэффициент функционального износа (коэффициент недоиспользования) определяют по следующей экспертной шкале:

Таблица 12

Шкала для определения функционального износа

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35
Г	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
Д	Безнадёжно устарело	Безнадёжно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Таблица 13

Расчет функционального износа для объектов оценки

№ п./п.	Наименование оборудования	Год выпуска	Индекс	Признаки функционального износа	Процент износа
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия, кол-во - 1 шт.	2009	В	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	35%

Обесценивание оборудования, вызванное функциональным износом, является следствием появления новых технологий.

В отличие от физического износа, имеющего абсолютный характер, функциональный износ является относительным и рассматривается как элемент сравнения.

В основе неустраимого функционального износа лежит потребность действующего оборудования (по сравнению с новым) в дополнительных вложениях (инвестиционных издержках), дополнительных затратах труда на обслуживание (требуется большее количество обслуживающего персонала, дополнительное время на проведена ТУ и т.д.), в дополнительных затратах на электроэнергию, детали.

В нашем случае для оборудования функциональный износ отсутствует.

Определение внешнего износа объектов оценки

Коэффициент внешнего износа или экономического обесценивания - потеря стоимости, вызванная общеэкономическими или внутриотраслевыми изменениями. Оценивается, исходя из сокращения сбыта оборудования или продукции изготовленной с его помощью из-за изменения конъюнктуры рынка, законодательства или социально-политической обстановки.

Проанализировав всю имеющуюся у нас информацию Оценщик пришел к выводу, что данный износ у объектов оценки отсутствует.

Определение остаточной восстановительной стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость оборудования рассчитанная затратным подходом будет иметь следующий вид расчета:

$$Ц_{\text{рын.}} = ПВС - И_{\text{сов.}}$$

где:

ПВС - полная восстановительная стоимость оборудования;

И_{сов.} - совокупный износ.

В общем виде модель расчета совокупного износа объекта оценки можно представить следующим образом:

$$И = 1 - (1-F) * (1-V) * (1-E)$$

где:

F - физический износ;

V - функциональный износ;

E - внешний износ.

Таблица 14

Рыночная стоимость основных средств предприятия по затратному подходу

№ п./п.	Наименование, инв.№	Год выпуска	ПВС, руб. без НДС	Величина износа, %				Остаточная восстановит. стоимость, руб. без НДС
				физический	функциональный	внешний	ИТОГО накопленный износ	
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия, кол-во - 1 шт.	2009	55 503	60,0%	35,0%	0,0%	74,0%	14 431

10.2. Сравнительный подход

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Главная проблема в этом случае — трудность с получением необходимой информации, выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта. Результаты оценки на основе сравнительного подхода во многом зависят от того, какие объекты взяты в качестве аналогов. Данное изделие может быть признано аналогом для оцениваемого изделия, если оно, во-первых, имеет то же самое функциональное назначение, что и оцениваемое изделие, во-вторых, оба сравниваемых изделия по технико-эксплуатационным параметрам и характеристикам принадлежат к одному классификационному виду и, в-третьих, у сравниваемых изделий имеется сходство в принципе действия и конструкции.

Таким образом, при подборе аналога нужно соблюсти его полное функциональное и классификационное сходство и частично конструктивно-технологическое сходство с оцениваемым объектом.

Функциональное сходство заключается в идентичности главной функции, выполняемой сравниваемыми объектами. Наличие дополнительных функциональных устройств учитывается при оценке внесения соответствующих поправок к цене аналога на величину стоимости этих устройств.

Классификационная однородность предполагает, что оцениваемый объект и аналог должны относиться к одному классу, подклассу или виду по соответствующему классификатору на объекты техники.

ИП Лавк Р.П.

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49

При анализе параметрического сходства выявляются 2-3 функционально обусловленных параметра, которые должны совпадать или быть очень близкими по значению.

Обоснование выбора единиц сравнения

Единицы сравнения следует выбирать подходящие для проведения надлежащего анализа. Можно использовать различные единицы сравнения в зависимости от типа имущества и главного предмета анализа.

Для объектов движимого имущества в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора.

В наших расчетах для сравнительного анализа действующего оборудования в качестве единицы сравнения используется стоимость одной единицы - руб/шт. Для оборудования находящегося в предельном состоянии рассчитанного как стоимость металлического лома на вторичном рынке использовалась в качестве единицы сравнения стоимость 1 тонны. Данная единица сравнения наиболее часто используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

Применение других единиц сравнения в текущих рыночных условиях не представляется возможным. Альтернативные единицы сравнения редко используются, или практически не используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Прочие единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектами-аналогами.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки, использовались материалы, Drom.ru, Avito, газет "Купи-продай", "Из рук в руки", и поисковых баз глобальной сети Интернет, по состоянию на дату оценки. Далее по тексту в таблицах сделаны ссылки на источники используемой информации.

Таблица 12

Расчет рыночной стоимости (1. Котел газовый чугунный PO 32 Италия - 1шт.)

№ п/п	Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Объект оценки	
1	Марка (модель) объекта аналога	котел газовый, напольный Beretta	газовый напольный котел Dunkir	Газовый котел	---	
2	Источник информации	https://www.avito.ru/saratov/remont_i_stroitelstvo/kotel_gazovyy_napolnyy_beretta_1427593863	https://www.avito.ru/lytkarino/remont_i_stroitelstvo/gazovyy_napolnyy_kotel_dunkir_b_u_1028893292	https://www.avito.ru/belorechensk/remont_i_stroitelstvo/gazovyy_kotel_1352279701	---	
3	Контактный телефон	+7 906-306-5045	+7 926-948-5512	+7 961-828-2228	---	
4	Цена, руб. без НДС	20 833,3	16 666,7	15 178,6	---	
5	Дата предложения	43 617	43 617	43 617	---	
6	Год выпуска	н/д	н/д	н/д	2 009	
7	Поправка на год выпуска	1	1	1	---	
8	Скорректированная цена, руб.	20 833,3	16 666,7	15 178,6	---	
9	Поправка на состояние	Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
		% износа	50,0%	50,0%	60,0%	60,0%
		Скорректированная стоимость, руб.	16 666,7	13 333,3	15 178,6	---
10	Скидка на уторгование	0,950	0,950	0,950	---	
11	Скорректированная цена, руб.	15 833,3	12 666,7	14 419,6	---	
12	Весовой коэффициент	0,147	0,147	0,706	---	
13	Средневзвешенная стоимость, руб.	2 329,08	1 863,27	10 178,83	---	
14	Стоимость объекта оценки, руб.	---	---	---	14 371	

Поправка на год выпуска.

Учитывая, что объекты некоторые аналоги неоднократно превысили нормативные сроки эксплуатации и находятся в пригодном для эксплуатации состоянии значение корректировки исчислялось как отношение физического износа объекта аналога к фактическому сроку службы тем самым получив фактическое среднегодовое значение износа объекта аналога. Затем определялась разница в возрасте между объектом оценки и объектом аналогом с последующей корректировкой на фактическое среднегодовое значение износа объекта аналога.

$$1 - \frac{\text{Изн}}{(\text{Доц} - \text{Да})} \times (\text{Да} - \text{До})$$

где:

Изн - фактический износ объекта аналога;

Доц - дата оценки;

Да - дата выпуска (ввода) объекта аналога;

До - дата выпуска (ввода) объекта оценки.

ИП Лавк Р.П.

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49

Поправка на техническое состояние:

Поправка производилась экспертным методом. Специальная оценочная шкала приведена в учебно-методическом пособии Ковалева А.П., табл. 10, пропорционально разнице между износами у объекта аналога и объекта оценки.

Поправка на торг:

При изучении рынка объектов оценки и подборе аналогов были использованы цены предложения отраженные в средствах массовой информации и сети интернет. При проведении интервьюирования продавцов аналогичных товаров, Оценщику удалось снизить цену предложения на 5 - 15% от первоначально заявленной стоимости. В наших расчетах величина скидки на торг была исчислена в размере 5%, именно эта цифра закладывается к первоначальной стоимости для ведения торгов. Журнал "Автобарахолка" , газета "Из рук в Руки" и др. печатные издания.

Веса аналогов:

Расчет весовых коэффициентов производился с помощью валовой коррекции. Суть метода заключается в том, что большее отклонение первоначальной стоимости объекта-аналога от скорректированной стоимости дает большую погрешность итогового результата по следующей формуле:

Вес аналогов определен по следующей формуле:

$$BA_i = 1/O_{Pi} * 1/(\sum 1/O_{Pi})$$

где: BA_i – вес i -го аналога;

O_{Pi} - -общая относительная поправка i -го аналога.

Общая относительная поправка i -го аналога определена по следующей формуле:

$$O_{Pi} = IV_{ai} - V_{aki} / V_{ai}$$

где: V_{ai} – цена предложения для i -го аналога.

V_{aki} – скорректированная цена предложения для i -го аналога.

Таблица 13

Результаты расчетов объектов оценки по сравнительному подходу

№ п./п.	Наименование, инв.№	Кол-во	Год выпуска	Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без НДС
1	Котел газовый чугунный PO 32 Италия	1	2009	14 371,18
Итого:				14 371

Для остальных объектов, методика расчета рыночной стоимости по сравнительному подходу не применялась. Оценщику не удалось найти однородных явно выраженных аналога представленных на вторичном рынке. Как правило такие объекты не имеют вторичного рынка.

10.3. Доходный подход (отказ от использования)

Подход применяется для определения стоимости объекта, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания – разумный покупатель (инвестор) приобретает данный объект в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости объектов оценки, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за объекты аналогичного назначения уровень этой категории доходов.

Доходный метод применяемый к данным объектам оценки по мнению оценщика не сможет отразить действительной стоимости оцениваемого имущества, а также создать спорную ситуацию. Объект(ы) заявленные на оценку представляют собой в основном технику и оборудование завязанную в общую технологическую схему. В зависимости от видов работ, технологий, условий работы можно получить различные стоимостные показатели одной и той же оцениваемой единицы. Рынок аренды оборудования либо полностью отсутствует либо значительно ограничен. Поэтому Оценщик считает, что данный метод неприемлем для расчета рыночной стоимости заявленного к оценке оборудования.

10.4. Согласование результатов оценки движимого имущества

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

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которой производится анализ.
3. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие мощность, размер, потенциальная доходность.

Экономической основой теории оценки является положение о том, что в условиях совершенного конкурентного рынка рыночная стоимость, полученная тремя или двумя стандартными подходами, должна иметь одно и то же значение, независимо от метода.

Итоговая стоимость объекта оценки определялась методом распределения весовых коэффициентов. Расчет удельного веса полученных при оценке результатов в данном случае проводится на основании усреднения весовости критериев влияния по каждому подходу. Обоснование удельного веса проводится по пяти критериям:

1. Достоверность и полнота информации;
2. Допущения, принятые в расчетах;
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка;
5. Способность прогнозировать во времени.
6. Способность учитывать конструктивные особенности.

Расчет удельного веса.

1. Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Таким образом, сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100%.

2. Рассчитывается удельный вес подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому критерию.

Таблица 14

Определение весовых весов для согласования результатов оценки объектов рассчитанных тремя общепринятыми подходами для объектов

№ п/п	Анализируемый фактор	Подходы к оценке		
		затратный	доходный	сравнительный
1	Полнота информации	0,50	0,00	0,50
2	Достоверность информации	0,30	0,00	0,70
3	Допущения, принятые в расчетах	0,10	0,00	0,90
4	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,00	0,00	1,00
5	Способность прогнозировать во времени	0,00	0,00	1,00
6	Способность учитывать конструктивные особенности	0,50	0,00	0,50
Среднее значение		0,23	0,00	0,77
ИТОГО:		1,00		

Для объектов оценки весовые коэффициенты распределены как 0,77 для сравнительного подхода, как более реально отражающего текущую ситуацию на рынке и 0,23 для затратного подхода.

Таблица 15

Итоговая рыночная стоимость движимого имущества, руб.

№ п/п	Наименование	Стоимость объектов оценки, руб. - (соотношение весов)						Рыночная стоимость объектов оценки, руб.
		сравнительный подход	вес	затратный подход	вес	доходный подход	вес	
1	Котел газовый чугунный РО 32 Италия	14 371	0,77	14 431	0,23	не применялся	0,00	14 784,00
ИТОГО:		14 371		14 431		не применялся		14 784,00

11. СВЕДЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Применение для оценки рыночной стоимости стандартных оценочных методик дало следующий результат:

Таблица 16

Стоимость имущества предприятия, руб.

<i>Имущественные группы</i>	<i>Рыночная стоимость, руб. с НДС</i>
<i>Движимое имущество:</i>	<i>14 784</i>
<i>ИТОГО рыночная стоимость имущества предприятия:</i>	<i>14 784</i>
ЧЕТЫРНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ СЕМЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ РУБЛЯ	

12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценку произвели специалист - оценщик Лаук Роман Петрович, имеющий профессиональное образование в данной области, что подтверждено соответствующими документами.

Я нижеподписавшиеся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- изложенные в данном отчёте факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговорённых в данном отчёте допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными суждениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчёта, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлечённых сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с объявлением заранее определённой стоимости, с достижением заранее оговорённого результата или с последующими событиями;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчёт, не оказывали профессионального содействия Оценщику, подписавшему данный отчёт;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; Федерального стандарта оценки Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256; Федерального стандарта оценки Цель оценки и виды стоимости Требования к отчету об оценке (ФСО N 2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255; Федерального стандарта оценки Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. N 254.
- расчётная стоимость признаётся действительной на дату оценки.

Оценщик Р.П. Лаук

Список литературы

- 1 Гражданский кодекс Российской Федерации.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации
- 3 Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.98 г.
- 4 Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.
- 5 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России № 586-р от 06.02.2002г.
- 6 "Из рук в руки" - газета бесплатных объявлений.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 Копии документов оценщика

Копии образовательных документов оценщика



ИП Лавк Р.П.

г. Барнаул, ул. Ползунова, 26, каб 22
тел./факс.: (3852) 24-54-49



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лауну Роману Баторовичу
(фамилия, имя, отчество)
 в том, что он(а) с 21 января 2009 г. по 03 февраля 2009 г.
 повысил(а) свою квалификацию в (на) БОУ ББДО
(наименование)
„Алтайский государственный технический
университет им. И.И.Холодцова
(наименование образовательного учреждения)
 по программе „Оценочная деятельность
 в объеме 104 час.
(наименование, цели)

За время обучения сдад(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговой комплексной экзамен		отлично

Провел(а) стажировку (да) нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) учебную квалификационную работу нет
(наименование)



Город Барнаул 2009
(наименование)
(подпись)
(инициалы)

Итого баллов: 100%

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 441/2009



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru**ПОЛИС № 922/1440799048**
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 06 » ноября 2018 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Лаук Роман Петрович Адрес по месту регистрации: 656910 г. Барнаул, Научный городок, ул. Телефонная, 2а Паспорт: серия 0104 №2401115, выдан 19.12.2003г. ТОМ Ленинского р-на Алтайского края
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 23.11.2018г. по 24 часа 00 минут 22.11.2019г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 22.11.2018года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно договору страхования № 922/1440799048 от 06.11.2018г.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно договору страхования № 922/1440799 от 06.11.2018г.
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика - Правила страхования.
Представитель страховщика: Машутина Л.И.	Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страховщик:

Страхователь :

СПАО «РЕСО-Гарантия»

Филиал в г. Барнауле
656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6а
Тел. 8 (3852) 582-119

Директор

М.П.

(подпись)

О.В.Бусаева

Лаук Роман Петрович

(подпись)

BLANK_RESO_POLIS_0318

ООО -Томографин-«Евросолин-2 СПб»- СПб, 2018 г. Заказ № 180471. Тир. 500 000 экз.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 010517-2

« 17 » апреля 20 18 г.

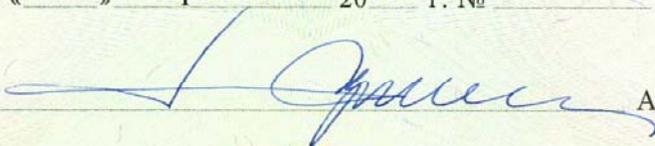
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Лауку Роману Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 17 » апреля 20 18 г. № 60

Директор  А.С. Бункин

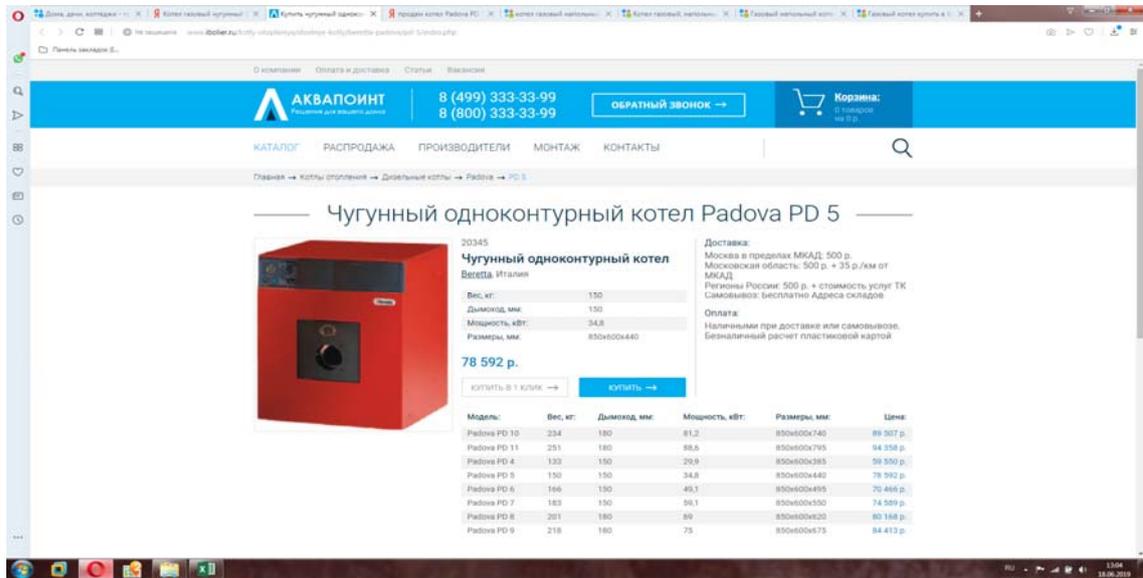
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » апреля 20 21 г.

АО «Орион», Москва, 2018 г., «В» Лицензия № 05-05-05/003 ФНС РФ. ТЗ № 160. Тел.: (485) 726-47-42, www.orion.ru

Приложение 2. Ссылки на источники информации опубликованные на сайте в сети Интернет обеспеченные свободным и необременительным доступом, используемые оценщиком при определении восстановительной стоимости объектов оценки (движимое имущество) по затратному подходу (п. 10 ФСО 3)

1 . Котел газовый чугунный PO 32 Италия - 2009 г.в.

Однородный объект (конструкционный аналог) - Чугунный одноконтурный котел Padova PD 5

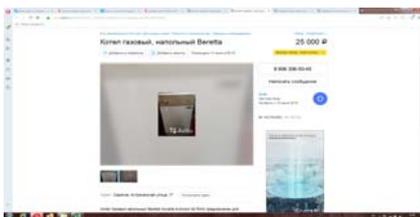


Источник информации - <http://www.ibolier.ru/kotly-otopleniya/dizelnye-kotly/beretta-padova/pd-5/index.php>

Приложение 3. Ссылки на источники информации опубликованные на сайте в сети Интернет обеспеченные свободным и необременительным доступом, используемые оценщиком при определении восстановительной стоимости объектов оценки (движимое имущество) по сравнительному подходу (п. 10 ФСО 3)

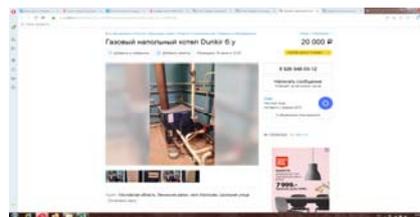
1 . Объект аналог для - Котел газовый чугунный PO 32 Италия

Объект-аналог 1



https://www.avito.ru/saratov/remont_i_stroitelstvo/kotel_gazovyy_napolnyy_beretta_1427593863

Объект-аналог 2



https://www.avito.ru/lytkarino/remont_i_stroitelstvo/gazovyy_napolnyy_kotel_dunkir_b_u_1028893292

Объект-аналог 3



https://www.avito.ru/belorechensk/remont_i_stroitelstvo/gazovyy_kotel_1352279701

18.04.2019 посредством сервиса подачи документов в электронном виде «Мой арбитр» от Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» поступила информация о соответствии арбитражного управляющего Бортыкова Владимира Васильевича требованиям Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве).

Должник явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, извещен надлежащим образом о времени и месте его проведения. На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) судебное заседание проведено в его отсутствие.

В настоящем судебном заседании временный управляющий дал пояснения по отчету, заявил ходатайство о признании должника несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении него процедуры конкурсного производства.

Представитель уполномоченного органа не возражал против ходатайства временного управляющего.

Выслушав участвующих в судебном заседании сторон, изучив материалы дела, суд установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью ЧОП «Витязь» зарегистрировано в качестве юридического лица 21.01.2009 за основным государственным регистрационным номером 1092201000044, обществу присвоен ИНН 2201008123, состоит на учете в качестве налогоплательщика в Межрайонной ИФНС России № 10 по Алтайскому краю.

Основным видом деятельности налогоплательщика является деятельность частных охранных служб (ОКВЭД 80.10). Деятельность должником не осуществляется.

Руководителем должника является Аверьянов Евгений Николаевич, ИНН 222305622400; учредителем должника – Аверьянов Григорий Николаевич (100%), ИНН 222304404825.

Филиалов и структурных подразделений ООО ЧОП «Витязь» не имеет.

Из отчёта временного управляющего по состоянию на 24.04.2019 следует, что первая очередь реестра требований кредиторов отсутствует, во вторую очередь включены требования на общую сумму 2 107 040 руб. 28 коп., в третью очередь включено требование единственного кредитора ФНС России в размере 608 257 руб. 73коп. Требования кредиторов не погашались.

В целях формирования конкурсной массы должника временным управляющим направлены запросы в регистрирующие органы, согласно ответам которых за должником зарегистрировано следующее недвижимое имущество:

- Земельный участок, площадью 545 кв.м., кадастровый номер объекта 22:62:020701:39 адрес (местоположения) объекта Российская Федерация, Алтайский край, город Алейск, Парковый переулок, участок 34, кв. 1. Ограничение (обременение) права: Арест;

- Жилой дом площадью 69.2 кв.м., кадастровый номер объекта 22:62:020701:114:437, адрес (местоположения) объекта Россия, Алтайский кр., г. Алейск, пер. Парковый, д. 34. Ограничение (обременение) права: Арест;

- Земельный участок, площадью 391 кв.м., кадастровый номер объекта 22:62:020701:123, адрес (местоположения) объекта Россия, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, д. 32А Ограничение (обременение) права: Арест;

- Земельный участок площадью 534 кв.м., кадастровый номер объекта 22:62:020701:122, адрес (местоположения) объекта: Россия, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, д. 32 Ограничение (обременение) права: Арест;

- Здание гаража, назначение: нежилое. Площадь: общая 198.1 кв.м. Этажность: 1., кадастровый номер объекта 22:62:020701:125, адрес (местоположения) объекта: Россия, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, д. 32А; Ограничение (обременение) права: Арест;

- Здание офиса, назначение: нежилое. Площадь общая 368 кв.м., Этажность: 2., кадастровый номер объекта 22:62:020701:124, адрес (местоположения) объекта: Россия, Алтайский кр., г. Алейск, пер. Парковый, д. 32 Ограничение (обременение) права: Арест.

Инвентаризация и оценка имущества не проводились, балансовая стоимость имущества составляет 2 393 тыс. руб.

В отношении должника возбуждено 69 исполнительных производств на общую сумму 854 933 руб. 36 коп.

По результатам финансового анализа временным управляющим сделан вывод, что должник неплатежеспособен, отсутствуют возможность восстановления платежеспособности, имущество должника достаточно для покрытия судебных расходов и выплаты вознаграждения арбитражного управляющего.

Согласно заключению о наличии (отсутствии) признаков фиктивного и преднамеренного банкротства признаки фиктивного и преднамеренного банкротства не выявлены.

В связи с непередачей временному управляющему договоров, заключенных между ООО ЧОП «Витязь» и контрагентами, провести анализ сделок должника не представляется возможным.

На первом собрании кредиторов, состоявшемся 11.04.2019, по второму вопросу повестки дня единственным кредитором ФНС России, включенным в реестр требований кредиторов ООО ЧОП «Витязь» и обладающим правом голоса (100% от общего числа голосов кредиторов) принято решение об обращении в арбитражный суд с ходатайством о введении в отношении должника процедуры конкурсного производства.

В связи с указанными обстоятельствами заявлено ходатайство о признании несостоятельным (банкротом) ООО ЧОП «Витязь» и открытии в отношении него процедуры, применяемой в деле о банкротстве, - конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

В соответствии со статьей 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В силу пункта 1 статьи 75 Закона о банкротстве в случае, если иное не установлено настоящей статьей, арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве.

На основании изложенного, принимая во внимание, что единственным кредитором ФНС России принято ходатайство о введении конкурсного производства, учитывая, что представленные суду документы свидетельствуют о неплатежеспособности должника, суд пришел к выводу о наличии в силу статьи 53 Закона о банкротстве оснований для принятия решения о признании несостоятельным (банкротом) и открытия конкурсного производства.

По пятому вопросу повестки дня принято решение о выборе представителя кредиторов Пилогиной Анастасии Андреевны.

По четвертому вопросу повестки дня собранием кредиторов большинством голосов (100% от общего числа голосов кредиторов) принято решение о выборе Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих», из числа членов которой подлежит утверждению арбитражный управляющий в деле о несостоятельности (банкротстве) ООО ЧОП «Витязь».

13.08.2016 от Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» поступила информация о соответствии арбитражного управляющего Бортякова Владимира Васильевича требованиям Закона о банкротстве.

Размер вознаграждения конкурсному управляющему определен статьей 20.6 Закона о банкротстве и составляет 30 000 руб. в месяц.

При этом суд разъяснил, что в соответствии с пунктом 15 Постановления Пленума ВАС РФ № 91 от 17.12.2009 при обнаружении арбитражным управляющим факта недостаточности имеющегося у должника имущества для осуществления расходов по делу о банкротстве он не вправе осуществлять такие расходы в расчете на последующее возмещение их заявителем, а обязан обратиться в суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о прекращении производства по делу на основании абзаца восьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве. Если арбитражный управляющий не обратится в суд с названным заявлением, впоследствии понесенные им расходы, в

отношении которых доказано, что он знал или должен был знать об отсутствии средств для погашения их за счет имущества должника, не подлежат взысканию с заявителя.

Согласно статье 110 АПК РФ судебные расходы по уплате госпошлины за рассмотрение заявления о признании должника банкротом суд относит на должника.

Руководствуясь статьями 45, 59, 75, 124, 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать общество с ограниченной ответственностью частное охранное предприятие «Витязь», (ИНН 2201008123 ОГРН 1092201000044), г. Алейск Алтайского края, несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства сроком до 24 сентября 2019 года.

Утвердить конкурсным управляющим должника **Бортыкова Владимира Васильевича**, г.Барнаул Алтайского края (ИНН 222504012021, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих №0008), члена Ассоциации «Дальневосточная межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих» (680045, край Хабаровский, город Хабаровск, улица Краснореченская, дом 92, литер Б), адрес арбитражного управляющего: 656906, г.Барнаул-34, Алтайский край, а/я 450, тел. 8(3852) 25-41-11).

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего о результатах конкурсного производства назначить **на 24 сентября 2019 года на 14 час. 00 мин.** в помещении арбитражного суда по адресу: г.Барнаул, пр.Ленина, 76, каб. № 421, тел.8 (3852) 29-88-37 (помощник, секретарь).

Конкурсному управляющему представить в суд отчет о результатах конкурсного производства со всеми материалами конкурсного производства, сведения о сумме текущих обязательств должника с указанием процедуры, применяемой в деле о банкротстве, в ходе которой они возникли, их назначения, основания их возникновения, размера обязательства и непогашенного остатка.

Обязать Аверьянова Евгения Николаевича в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации общества с ограниченной ответственностью частное охранное предприятие «Витязь», печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

Разъяснить Аверьянову Евгению Николаевичу, что в случае уклонения от указанной обязанности руководитель должника несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Разъяснить руководителю должника, что согласно подпункту 2 пункта 1 ст. 61.11 Закона о банкротстве, руководитель должника несет субсидиарную ответственность по обязательствам должника, если документы бухгалтерского учета и (или) отчетности, обязанность по ведению (составлению) и хранению которых установлена

законодательством Российской Федерации, к моменту вынесения определения о введении наблюдения (либо ко дню назначения временной администрации финансовой организации) или принятия решения о признании должника банкротом отсутствуют или не содержат информацию об объектах, предусмотренных законодательством Российской Федерации, формирование которой является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, либо указанная информация искажена, в результате чего существенно затруднено проведение процедур, применяемых в деле о банкротстве, в том числе формирование и реализация конкурсной массы;

Разъяснить, что с даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью частное охранное предприятие «Витязь» в доход федерального бюджета 6000 руб. государственной пошлины.

Решение подлежит немедленному исполнению, но может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Алтайского края в течение месяца с даты его изготовления в полном объеме.

Судья

Е.И. Фоменко

КОДЫ
0317001
75142054

Форма по ОКУД _____ по ОКПО _____
 Вид деятельности _____
 Вид деятельности _____
 Вид деятельности _____

Общество с ограниченной ответственностью частное охранное предприятие "Витязь"

Структурное подразделение:

№ постановления, распоряжение _____
 Номер _____
 Дата _____
 Вид операции _____

Не нужно зачеркивать

Дата начала инвентаризации 28.05.2019
 Дата окончания инвентаризации 28.05.2019
 Вид операции _____

Номер документа	Дата составления
1	28.05.2019

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ основных средств

Основные средства: ООО ЧОП "Витязь"

находящиеся в собственности организации
 в собственности организации, на ответственном хранении, в том числе

Местонахождение: 658130, Алтайский край, г. Алейск, пер. Парковый, 32
 Арендодатель:

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию и все основные средства,

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

_____	_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи	_____
_____	_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи	_____
_____	_____	_____	_____
должность	подпись	расшифровка подписи	_____

Произведено снятие фактических остатков ценностей по состоянию на " _____ 20 _____ г.

2-я страница формы ИНВ-1

Номер по порядку	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта.	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			Год вылука (постройки, приобретения)	Номер			Фактическое наличие		По данным бухгалтерского учёта	
		наименование	дата	номер		инвентарный	заводской	пас-порта (документа о регистрации)	количество о, шт.	стоимость, руб. коп.	количество, шт.	стоимость, руб. коп.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Здание гаража				2014				1	625 000,00	1	625 000,00
2	Здание офиса				2014				1	1 255 000,00	1	1 255 000,00
3	Здание жилого помещения				2012				1	452400,00	1	452400,00
4	Котел газовый чуг.РО 32 Италия				2009				1	60661,50	1	60661,50
5	Автомобиль ГАЗ 5312				1991				0	0,00	1	0,00
6												
7												
8												
9												
10												
Итого :												2 393 061,50
Итого по описи :												2 393 061,50

Итого по странице :
а) количество порядковых номеров: Пять _____

б) общее количество единиц фактически: _____
Четыре _____
прописью

в) на сумму фактически: _____
Два миллиона триста девяносто три тысячи шестьдесят один руб. 50 коп.
прописью

_____ руб _____ коп

Итого по описи: количество порядковых номеров _____ (прописью)
 Пять
 общее количество единиц фактически _____ (прописью)
 Четыре
 на сумму, руб. фактически _____ (прописью)
 Два миллиона триста девяносто три тысячи шестьдесят один 50 коп.

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

Председатель комиссии Конкурсный урарявляющий _____ подпись _____
 Бортыков В.В.
 расшифровка подписи
 Члены комиссии
 Бухгалтер _____ подпись _____
 Кравцова Н.Р.
 расшифровка подписи
 Эксперт-оценщик _____ подпись _____
 Лаук Р.П.
 расшифровка подписи
 _____ должность _____ подпись _____
 расшифровка подписи
 _____ должность _____ подпись _____
 расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № 1 по № 4, комиссией проверены в натуре в моём (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензии к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находятся на моём (нашем) ответственном хранении.

Лица (а), ответственное (ые) за сохранность основных средств: _____ должность _____ подпись _____
 Мигов А.Е. по договору от 01.05.2019 г.
 расшифровка подписи
 _____ должность _____ подпись _____
 расшифровка подписи

Указанные в настоящей описи данные и подсчеты _____ должность _____ подпись _____
 _____ " " _____ 20 г.
 _____ " " _____ 20 г.