



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**Маневрового тепловоза ТГМ4Б**

ОТЧЕТ # 03\_05-19 | 28.05.2019 | Г. МОСКВА

ДАТА ОЦЕНКИ: 18.05.2019 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>5</b>
2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА .....	5
2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА.....	6
2.4 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ .....	7
2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ.....	8
2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	9
2.7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	9
<b>3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	10
3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
<b>4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ .....	11
4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	15
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>16</b>
5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В 2019 ГОДУ.....	16
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	23
5.3. АНАЛИЗ РЫНКА ТЕПЛОВЗОВ В РОССИИ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА .....	24
5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	25
5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА .....	27
<b>6. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>28</b>

7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
8.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	46
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	48
11.	ГЛОССАРИЙ .....	50
12.	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	53

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Настоящее заключение об оценке объекта оценки подготовлено специалистом-оценщиком ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС» (далее – «Исполнитель»), в соответствии договором № 03\_05-19 от 18 мая 2019 года.

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года<sup>1</sup> (действующая редакция), и в соответствии с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, а также в соответствии со «Сводом стандартов и правил РОО 2015», утвержденным протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

При использовании настоящего Отчета должны быть приняты во внимание все оговоренные допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов проведения оценки Объектов.

Осмотр Объекта оценки не проводился. Описание оцениваемого Объекта приведено в отчете об оценке. Оценка производилась с целью определения рыночной стоимости для целей реализации в процедуре банкротства.

Таким образом, полученные результаты определения величины рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице №1.

**Таблица 1. Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки**

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Маневровый тепловоз ТГМ4Б, год изготовления 2012	15 916 667

Рыночная стоимость объекта оценки, принадлежащего ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН», без учета НДС 20%, по состоянию на 18 мая 2019 года, составляет:

**15 948 669 (Пятнадцать миллионов девятьсот сорок восемь тысяч шестьсот шестьдесят девять) рублей**

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Роял-Эдвайзерс»

Смирнов В. И.

Оценщик

Гридина О. А.

<sup>1</sup> Официальный интернет-портал правовой информации [www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru), №145-ФЗ от 08.06.2015г.

28 мая 2019 г.

## 2. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 2.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка необходимых документов и информации;
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

### 2.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку объекта оценки

Положения Объекта оценки 1	Значение 2
Основание для проведения исполнителем оценки Объекта:	Договор № 03_05-19 от 18 мая 2019 года.
Объект оценки:	Маневровый тепловоз ТГМ4Б, год изготовления 2012
Оцениваемые права:	Собственность
Правообладатель оцениваемого имущества:	ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в процедуре банкротства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для реализации в процедуре банкротства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки.
Дата оценки:	18.05.2019 г.
Срок проведения оценки:	18.05.2019 г. – 28.05.2019 г.
Дата составления Отчета:	28.05.2019 г.
Обременения	-
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения изложены в п. 2.3 данного отчета

**Таблица 3. Объект оценки**

№ п/п	Объект оценки
1	Маневровый тепловоз ТГМ4Б, год изготовления 2012

### 2.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 4. Итоговый результат оценки**

Наименование подхода к оценке	Вес подхода, %	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб. неокругленно
Затратный подход	50	20 677 114
Сравнительный подход	50	17 599 692
Доходный подход	0	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости с учетом НДС, руб		19 138 403
Итоговая величина рыночной стоимости без учета НДС, руб		15 948 669

### 2.3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговые величины стоимости Объекта. Оценщику не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.
6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Результаты определения стоимости Объекта являются профессиональным мнением Специалистов, в связи с чем, Оценщик не гарантирует, что настоящий Отчет будет использован в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

9. Расчеты в рамках проведения оценки Объекта осуществлялись Специалистами с использованием программы Microsoft Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, могут быть приведены округленные значения показателей.

11. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.

12. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

13. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи, с чем обеспечивают **достоверность** настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

14. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки Объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта, поэтому информация считается **достаточной**.

15. Итоговая стоимость объекта оценки определена без учета задолженности по договору лизинга №43/12ЕКТ от 24.04.2012 г.

## **2.4 СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНКИ**

В рамках настоящего отчета при проведении оценки использовались стандарты и правила оценочной деятельности:

1. Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;

2. «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Используемые в настоящем Отчете стандарты РОО не противоречат требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

## 2.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 5. Сведения об Исполнителе

Реквизит 1	Значение 2
Полное наименование юридического лица:	Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»
ИНН/КПП	7729665944/772901001
ОГРН	1107746840410 от 14.10.2010
Банковские реквизиты	БАНК ПАО «Сбербанк», БИК 044525225, К/С 30101810400000000225, Р/С 40702810738000164312
Фактический адрес:	119571, г. Москва, Ленинский проспект 156
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица:	Договор № 433-007178/19 от 30.01.2019 г., выдан СПАО «Ингосстрах», на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей срок действия с 01.01.2019г. по 31.12.2019 г.

## 2.7 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 6. Сведения об оценщике

Реквизит 1	Значение 2
Оценщик	Гридина Ольга Александровна
Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке ПП 415112 (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)) выдан Ставропольским государственным аграрным университетом 28.01.2003 года; Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 12-366 (Оценочная деятельность), выдано ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 2000 года
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член СРО РОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007
Местонахождение СРО оценщика	107078, г. Москва, 1-ый Басманный пер., д.2а, стр.1
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика:	Профессиональная деятельность оценщика застрахована: в СПАО «Ресо-Гарантия». Полис страхования ответственности № 922/1426258764 от 31.08.2018 г. Срок действия договора (полиса): с 19 сентября 2018 г. по 18 сентября 2019. Лимит ответственности 30 000 000 рублей.
Местонахождение оценщика	Совпадает с местонахождением Исполнителя
Основание для выполнения оценщиком работ по оценке для Исполнителя	Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г.
Контакты оценщика	119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 info@royaladvisers.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2000 года (19 лет)

Копии выписки из реестра СРО и страховых полисов, представлены в **Приложении №3** «Копии выписки из реестра СРО, полиса страхования ответственности».

## 2.7 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 7. Сведения о Заказчике

Реквизит 1	Значение 2
Полное наименование юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФ СТРОЙБЕТОН» (ИНН 5018059580)
ОГРН и дата присвоения	1025002032890 от 22 октября 2002 г.
Адрес местонахождения	141073, Московская область, город Королев, Ярославский проезд, 12

### **3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Идентификация объекта оценки включает в себя осмотр, сбор и анализ первичной документации, и его точное описание. В соответствии со стандартами оценочной деятельности, оценщик осуществляет сбор, обработку и анализ данных:

- 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.

#### **3.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Визуальный осмотр объекта оценки не проводился.

#### **3.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

В качестве источников информации для определения стоимости были использованы специальные источники: данные инвентарного учета и государственной регистрации.

Изучение объекта оценки проводилось с целью установления количественных и качественных характеристик объекта и включало в себя сбор и обработку:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов.

#### 4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

**Таблица 8. Объект оценки**

№ п/п	Объект оценки
1	Маневровый тепловоз ТГМ4Б, год изготовления 2012

Дата оценки объекта оценки: 18 мая 2019 года.

#### 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки (копии всех документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке):

1. Договор лизинга №43/12ЕКТ от 24.04.2012 г.
2. Соглашение о передаче имущества в собственность к договору лизинга №43/12ЕКТ от 24.04.2012 г. от 25.07.2018 г.
3. Сличительная ведомость результатов инвентаризации основных средств, нематериальных активов №81 от 07.03.2019 г.

#### 4.2. ПРАВОВОЕ ОПИСАНИЕ

**Таблица 9. Правовое описание**

Объект оценки	Перечень данных	Описание	Источник получения
Маневровый тепловоз ТГМ4Б, 2012 год изготовления	Имущественные права на объект оценки	Собственность	Договор лизинга №43/12ЕКТ от 24.04.2012 г. Соглашение о передаче имущества в собственность к договору лизинга №43/12ЕКТ от 24.04.2012 г. от 25.07.2018 г.
	Ограничения и обременения	-	

#### 4.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

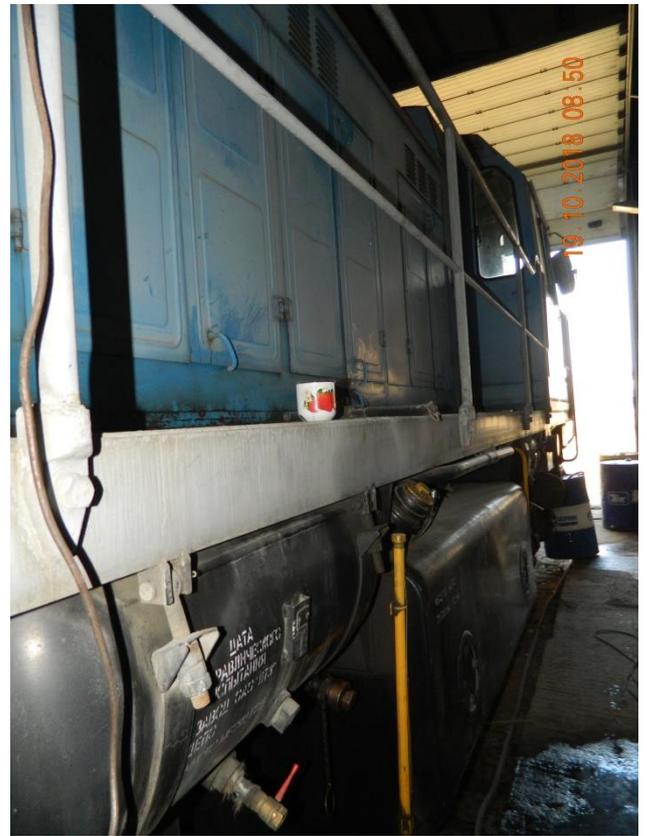
Объект оценки маневровый тепловоз ТГМ4Б имеет следующие характеристики, представленные в таблице.

**Таблица 10. Характеристика маневрового тепловоза ТГМ4Б**

Модель	Маневровый тепловоз ТГМ4Б
Год изготовления	2012
Осевая формула	В-В
Ширина колеи	1520 мм
Марка дизеля	211Д-3М

Модель	Маневровый тепловоз ТГМ4Б
Мощность	814 л.с.

Фотографии Объекта оценки









#### **4.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

На основании предоставленных документов существенных ограничений и обременений на оцениваемый объект не выявлено.

Иных факторов и характеристик, входящих в состав объекта оценки, которые имеют выраженную специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

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

### 5.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ В 2019 ГОДУ<sup>2</sup>

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 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 товарооборота.

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

---

<sup>2</sup><http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/2019050701>

отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтингом 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.

### **Производственная активность**

По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

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 строительных материалов – 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.).

1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

### **Внутренний спрос**

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.

Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, после прохождения в январе текущего года минимального с середины 2016 г. значения начал восстанавливаться (в апреле он составил 89,1 пункта с исключением сезонности). Наибольший вклад в увеличение индекса внес компонент, характеризующий ожидания населения (+4,5 п.п. в феврале–апреле).

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.

### **Рынок труда**

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

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.

Сдерживающее влияние на динамику номинальных заработных плат в текущем году оказывали следующие факторы: переход от догоняющего роста в социальном секторе к поддерживающему соотношения, установленные Указом Президента Российской Федерации для отдельных категорий работников бюджетной сферы; меньший, чем в прошлом году, рост минимальной оплаты труда; отсутствие индексации заработных плат прочим бюджетникам с 1 января (предполагается ее проведение с 1 октября). Кроме того, темпы потребительской инфляции по итогам I квартала текущего года были выше, чем в течение соответствующего периода прошлого года (5,2 % г/г и 2,3 % г/г соответственно), что отразилось на реальных темпах роста заработных плат.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте обновил исторический минимум – 4,6 % SA от рабочей силы в 1кв19.

В 1кв19 наблюдалось снижение численности рабочей силы, которое происходило за счет как занятых, так и безработных. Сокращение численности занятого населения с исключением сезонного фактора в 1кв19 ускорилось и в абсолютном выражении составило - 410,7 тыс. чел. SA за квартал после -129,6 тыс. чел. SA в 4кв18. Годовые темпы роста показателя перешли в отрицательную область после околонулевой динамики в 4кв18. Численность безработных в январе–марте продолжила снижение как в терминах последовательных приростов (-161,0 тыс. чел. SA в целом за квартал), так и по отношению к соответствующему периоду прошлого года (-6,0 % г/г). В результате опережающего сокращения численности безработных уровень безработицы в целом за квартал снизился до 4,6 % SA по сравнению с 4,7 % SA в 4кв18.

### **Банковский сектор**

В начале 2019 г. сохранялась тенденция к росту кредитных и депозитных ставок в ключевых сегментах банковского рынка.

После декабрьского повышения ключевой ставки Банком России в январе–феврале 2019 г. ставки по вкладам населения продолжили рост, который был более выражен в краткосрочном сегменте рынка. Средневзвешенные ставки по депозитам физических лиц на срок до 1 года в феврале достигли 6,15 % годовых (+0,53 п.п. к декабрю 2019 года), а ставки на срок более 1 года превысили уровень 7 % впервые с начала 2017 года (увеличение к декабрю 2019 года составило 0,19 п.п.).

Долгосрочные ставки по кредитам населению и нефинансовым организациям также демонстрировали тенденцию к росту (+0,6–0,7 п.п. в феврале по отношению к декабрю прошлого года). В частности, продолжился рост ставок на ипотечном рынке. Средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам в марте достигла 10,41 % по сравнению с 9,66 % в декабре. В то же время процентные ставки по краткосрочным розничным кредитам продолжили снижение и в феврале обновили исторический минимум (15,54 % годовых).

По итогам заседаний Совета директоров Банка России в феврале, марте и апреле ключевая ставка была сохранена на неизменном уровне 7,75 %.

Вместе с тем в пресс-релизах по итогам заседаний в феврале и марте отмечалось, что инфляция в первые месяцы 2019 г. складывалась ниже прогнозов Банка России. В апрельском пресс-релизе регулятор отметил, что инфляция прошла локальный пик в марте, и допустил снижение ключевой ставки уже во II–III кварталах 2019 года. В результате ожидаемая участниками рынка траектория ключевой ставки сместилась вниз.

Среднемесячная доходность ОФЗ на срок 10 лет снизилась до 8,28 % в апреле с 8,45 % в январе. Снижение доходностей наблюдалось также по бумагам со сроком до погашения 2 и 5 лет. Кроме того, начиная с последней декады марта начала снижаться и средняя максимальная ставка по розничным депозитам десяти крупнейших банков.

Корпоративные депозиты в начале 2019 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам февраля 2019 г. годовые темпы роста депозитов компаний ускорились до 10,8 % г/г (9,1 % г/г в декабре прошлого года) и по-прежнему существенно превышали рост вкладов населения (5,6 % г/г в феврале). Как и в 2018 г., расширение депозитной базы обеспечивалось преимущественно рублевыми депозитами.

Рост кредитного портфеля ускоряется преимущественно за счет розничного сегмента.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям с учетом вложений в корпоративные облигации в феврале увеличилась на 5,0 % г/г после 4,5 % г/г в январе и 4,3 % в целом за 2018 год. В структуре корпоративного кредитного портфеля рублевая задолженность начиная с декабря росла темпом выше 12 % г/г при сопоставимых темпах сокращения валютных кредитов.

### **Глобальные рынки**

С начала 2019 г. поступают сигналы о замедлении роста мировой экономики.

Темпы роста промышленного производства в еврозоне в январе–феврале 2019 г. сохранялись в отрицательной зоне. Это было обусловлено в первую очередь слабыми показателями Германии, где введение новых экологических стандартов оказало негативное влияние на динамику выпуска автомобильной промышленности. Индекс экономической уверенности в еврозоне в марте достиг минимального уровня с 2016 года.

Темпы роста китайской экономики в 1кв19 сохранились на уровне 4кв18 – 6,4 % г/г, что является минимальным значением за последние 10 лет. Вместе с тем оперативные показатели экономической активности в последние месяцы демонстрировали некоторое улучшение на фоне стимулирующих мер китайских властей. В частности, в марте ускорение в годовом выражении показали промышленное производство, розничные продажи, инвестиции в основной капитал.

В США темпы роста промышленного производства снизились до 2,8 % г/г в марте 2019 г. с 3,8 % г/г в декабре прошлого года. Спред UST 10-2Y, падение которого ниже нулевой отметки часто рассматривается как опережающий индикатор рецессии, продолжает находиться вблизи локальных минимумов. Вместе с тем темп роста ВВП США в 1кв19 увеличился до 3,2 % г/г с 3,0 % г/г в 4кв18, существенно превзойдя консенсус-прогноз.

Глобальный композитный индекс PMI в 1кв19 снизился по сравнению с 4кв18 (в среднем 52,5 и 53,0 за соответствующие кварталы), что было обусловлено главным образом негативной динамикой промышленного производства в развитых странах. В апреле показатель продолжил снижение (до 52,1), при этом падение деловой активности наблюдалось как в обрабатывающей промышленности, так и в секторе услуг.

На фоне ослабления деловой активности в мировой экономике в январе 2019 г. Всемирный Банк понизил прогноз глобального роста в 2019 и 2020 годах на 0,1 п.п. до 2,9 % и 2,8 % соответственно. В апреле 2019 г. МВФ также пересмотрел свой прогноз мирового роста в сторону понижения: на 0,2 п.п. до 3,3 % в 2019 году (по сравнению с 3,6 % в 2018 году). Оценка на 2020 год осталась без изменения на уровне 3,6%.

На фоне поступающих сигналов о замедлении глобального роста тональность ФРС США и ЕЦБ стала более мягкой, чем ожидал рынок. Протокол мартовского заседания ФРС США по денежно-кредитной политике отразил намерение членов Комитета по открытым рынкам сохранять гибкость при принятии решения по процентным ставкам. Медианный прогноз членов Комитета предполагает сохранение ставки на неизменном уровне до конца 2019 года (ранее ожидалось два повышения в текущем году). Кроме того, по итогам мартовского заседания было объявлено о замедлении темпов сокращения баланса ФРС США с мая и о его завершении в сентябре.

Пересмотр ожиданий по денежно-кредитной политике оказал поддержку конъюнктуре мировых финансовых рынков. Индекс S&P 500 с начала года прибавил 17,5 %6, а на закрытии торгов 30 апреля обновил исторический максимум. Европейские и азиатские индексы в течение первых месяцев 2019 г. также демонстрировали положительную динамику. Так, индекс DAX увеличился на 16,9 %, индекс Nikkei – на 11,2 %. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM с начала года увеличился на 11,7 %, в том числе благодаря восстановлению конъюнктуры китайского фондового рынка. Индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite вырос в январе–апреле на 23,4%, а индекс Шеньчженьской фондовой биржи Shenzhen Composite – на 29,1 %.

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 также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в

рамках «бюджетного правила» с начала года до 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

## **5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта, той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка - это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

Движимое имущество – в данный сегмент относят все вещественные объекты, которые не могут быть отнесены к недвижимости. Зачастую к движимому имуществу относят также объекты, конструктивно сходные с объектами недвижимости, но не подлежащие госрегистрации в силу ряда причин (например, мобильные здания или вагончики).

Существует несколько классификаций движимого имущества. Традиционно выделяются следующие классы:

- Транспортные средства (автомобильный транспорт, ж/д подвижной состав, воздушные и морские (речные) суда;
- Строительная и другая самоходная спецтехника;
- Производственные машины и оборудование (станки, прессы, автоматические линии)
- Контрольно-измерительное и испытательное оборудование (приборы и стенды)

- Офисная техника ( компьютеры, оргтехника, средства связи и коммуникации)
- Оборудование, конструктивно связанное с объектом недвижимости (мостовые краны в цехах, ЛВС, системы вентиляции и центрального кондиционирования зданий, транспортеры и конвейеры)

Объект оценки относится к рынку железнодорожного транспорта.

### **5.3. АНАЛИЗ РЫНКА ТЕПЛОВЗОВ В РОССИИ ПО ИТОГАМ 2018 ГОДА<sup>3</sup>**

По итогам 2018 года продажи электровозов и тепловозов на российском рынке составили 704 единицы, что ниже докризисных значений продаж техники. В 2015 году наблюдалось значительное падение продаж электровозов и тепловозов. Падение было обусловлено снижением спроса на технику со стороны основного покупателя – ОАО «РЖД». Вследствие экономического кризиса компании пришлось снизить объемы закупаемой дорогостоящей техники. В последующие годы наблюдалось восстановление продаж электровозов и тепловозов темпами 1,6-17,3% в год.

В структуре натуральных продаж преобладают электровозы – в среднем 54,9% продаж по категории за пятилетний период. При этом следует отметить, что продажи тепловозов более стабильны и в 2014-2018 годах варьировались в диапазоне 268-294 шт. За аналогичный период продажи электровозов были более подвержены влиянию макроэкономических изменений – показатель варьировался в диапазоне 288-436 шт за период.

По прогнозам BusinesStat, в 2019-2023 годах ожидается дальнейший рост продаж электровозов и тепловозов на российском рынке. При этом темпы прироста будут постепенно снижаться до 3,7% в 2023 г, что в первую очередь будет обуславливаться продолжающейся стагнацией российской экономики. Электровозы и тепловозы будет приобретаться в основном для замены аварийной и выходящей из строя техники. Качественное обновление парка железнодорожной техники будет отложено на неопределенный срок. Так, на ближайшие годы в планах ОАО «РЖД» значится модернизация уже функционирующих тепловозов и электровозов, что позволит снизить необходимость кардинального обновления парка техники. Вследствие перечисленных факторов в ближайшие годы не следует ожидать значительного роста натурального объема

---

<sup>3</sup> <https://marketing.rbc.ru/research/28142/>

продаж электровозов и тепловозов. В 2023 году объем продаж оценивается в 839 шт., что на 19,2% выше показателя 2018 г.

**Таблица 11. Анализ фактических данных о ценах предложений маневровых тепловозов в мае 2019 года**

Источник	Год изготовления	Цена, руб.
<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm4b-v-otlichnom-tehnicheskome-sostojanii-nds-komplektnyj-70713063.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm4b-v-otlichnom-tehnicheskome-sostojanii-nds-komplektnyj-70713063.html</a>	1991	7 000 000
<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm4b-2011-god-proizvodstva-konservacija-vse-dokumenty-66697580.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm4b-2011-god-proizvodstva-konservacija-vse-dokumenty-66697580.html</a>	2011	15 900 000
<a href="https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/misc/teplovoz-tgm4b-2010-g-825-l-s-70567324.html">https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/misc/teplovoz-tgm4b-2010-g-825-l-s-70567324.html</a>	2010	20 000 000
<a href="https://spec.drom.ru/volgograd/misc/vosstanovlennyj-teplovoz-tgm-4b-2000-goda-63490156.html">https://spec.drom.ru/volgograd/misc/vosstanovlennyj-teplovoz-tgm-4b-2000-goda-63490156.html</a>	2000	28 500 000
<a href="https://spec.drom.ru/perm/misc/teplovoz-tgm-4-b-91-god-65536970.html">https://spec.drom.ru/perm/misc/teplovoz-tgm-4-b-91-god-65536970.html</a>	1991	8 000 000
<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm-4b-1049-2010-g-v-72625267.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm-4b-1049-2010-g-v-72625267.html</a>	2010	12 500 000
<a href="https://www.equipnet.ru/board/transport/transport_327153.html">https://www.equipnet.ru/board/transport/transport_327153.html</a>	1991	6 950 000
<a href="https://nsk.pulscen.ru/products/teplovoz_tgm_4b_1992g_v_6950000r_12287373">https://nsk.pulscen.ru/products/teplovoz_tgm_4b_1992g_v_6950000r_12287373</a>	1992	14 000 000
<a href="https://ru.all.biz/teplovoz-tgm-4b-g7182207">https://ru.all.biz/teplovoz-tgm-4b-g7182207</a>	2001	14 500 000
<a href="https://ru.all.biz/teplovoz-tgm-4b-1994-g-v-posle-kapitalnogo-remonta-g7826501">https://ru.all.biz/teplovoz-tgm-4b-1994-g-v-posle-kapitalnogo-remonta-g7826501</a>	1994	16 000 000
Среднее значение		14 335 000

#### 5.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

##### Условия рынка (время продажи-предложения).

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке движимого имущества с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты движимого имущества, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее сроку экспозиции объекта на рынке).

Согласно п. 8 ФСО №1 «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки».

### **Обстоятельства совершения сделки (фактор торга)**

Рыночная стоимость объекта оценки может определяться на основе информации о ценах предложения подобного имущества с учетом соответствующих поправок, которые учитывают тенденции изменения цены продажи подобного имущества сравнительно с ценой предложения. Данная корректировка основным связующим звеном между стоимостью предложения и стоимостью продажи имущества. Однако документально подтвердить ее крайне затруднительно. Информация о реальных сделках купли-продажи движимого имущества является конфиденциальной. В условиях стабильного рынка снижение цены сделки по сравнению с первоначально заявленной стоимостью объяснялось тем, что продавец заведомо устанавливает несколько большую начальную стоимость по сравнению с рыночной для того, чтобы иметь возможность сделать скидку на торг и тем самым психологически «привязать» потенциального покупателя.

Как известно, Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. Скидки на торг имеют место в процессе переговоров по продаже движимого имущества между продавцом и покупателем. Величина скидки на торг к цене предложения, предлагаемая потенциальным покупателем, как необходимое условие совершения сделки, характеризует активность спроса на объекты движимого имущества. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Следует учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и других факторов. Этим объясняется тот факт, что данные по величинам скидки имеют значительный разброс.

Величина корректировка на торг принимается на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2019».

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

### Год выпуска

Рыночная стоимость машин снижается за каждый год эксплуатации. Величина корректировка на торг принимается на основании «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, под ред. Лейфера, Нижний Новгород, 2019».

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	11	9,8	12,2
Спецтехника узкого применения	12	10,2	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	10	9,2	11,6
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,1	13,2
Узкоспециализированное оборудование	12	10,1	13,2
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	11	10,2	12,4
Электронное оборудование	15	13,6	16,3
Инструменты, инвентарь, приборы	16	13,9	17,3

## 5.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА

- На ценность объекта движимого имущества влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают рыночную обстановку, которая и формирует цены на объекты движимого имущества.

- Рынок движимого имущества традиционно подвержен влиянию общеэкономических факторов, таких как состояние мировой, государственной и региональной экономики.

- Объект оценки относится к сегменту рынка железнодорожного транспорта.

- Среднее значение цен предложений по выборке для маневровых тепловозов составляет 14 335 000 рублей.

## 6. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА

Ликвидность это - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации.

**Таблица 12. Градация ликвидности**

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Ориентировочный срок реализации, месяц	1-2	3-6	7-18

Вышеуказанные факторы позволяют сделать вывод, что объект обладает низкой ликвидностью, и срок продажи его будет составлять не менее 7-12 месяцев.

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки:

- сравнительный подход;
- затратный подход;
- доходный подход.

### **Сравнительный подход**

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

Сравнительный подход в большей степени отражает точку зрения на стоимость объекта покупателя. Прежде чем что-либо покупать, покупатель постарается выяснить – по какой цене продавались или предлагались к продаже на рынке аналогичные объекты в ближайшее время. В основе метода лежит принцип замещения, в соответствии с которым информированный покупатель (а именно такой покупатель предполагается в определении рыночной стоимости) не заплатит за объект больше, чем стоят объекты аналогичной полезности, продаваемые и покупаемые на рынке.

Сравнительный подход в наибольшей степени соответствует определению рыночной стоимости, и именно этот подход отражает оценку объекта рынком. Расчет при таком подходе реализуется в несколько этапов. На первом этапе проводится анализ рынка и собирается ценовая информация об аналогах с учетом их отличий от объекта оценки. На последующих этапах проводят корректировку стоимости аналогов с учетом их отличий от объекта оценки. Стоимость объекта определяется как некоторая усредненная величина по скорректированным ценам аналогов.

### **Доходный подход**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, в соответствии с которым продается или покупается не собственно сам материальный объект, а покупается тот доход, который может принести собственнику владение и пользование объектом. Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из

того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный объект сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта.

### **Затратный подход**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затраты на воспроизводство (нового) – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение (новым) – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на представлениях собственника имущества (продавца) о стоимости объекта. В основе расчета затратным подходом лежат издержки на приобретение (изготовление) объекта с учетом его обесценивания за срок эксплуатации. Приобретая объект, собственник понес определенные затраты, и при продаже он, естественно, намерен их вернуть. Расчет стоимости при таком подходе проводится в два этапа.

На первом этапе рассчитывается стоимость приобретения нового, не бывшего в эксплуатации объекта. На втором этапе – обесценивание объекта за время эксплуатации.

В качестве стоимости объекта принимается разность этих величин, т.е. стоимость приобретения нового объекта за вычетом общего износа. В тех случаях если объект подвергался капитальному ремонту или замене отдельных агрегатов, в расчетах учитываются затраты на проведение ремонта.

### ***Выбор подходов***

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Ниже приведено обоснование использования подходов к оценке в рамках настоящего Отчета.

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход применяется, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, когда аналоги относятся к одному сегменту рынка и у них известны типичные характеристики для сравнения. Рынок железнодорожного транспорта на дату оценки содержит достаточное количество предложений о продаже маневровых тепловозов. Следовательно, применение сравнительного подхода является возможным и целесообразным при расчете рыночной стоимости оцениваемого тепловоза.

### **Доходный подход**

Возможности доходного подхода для оценки подобных объектов ограничены, так как в рамках расчета возникают сложности и неопределенность прогнозирования будущих доходов и расходов у пользователя, цен и тарифов в связи с влиянием инфляции и других внешних факторов; необходимо учитывать чрезмерную привязку к конкретному бизнес-проекту и затруднительное применение для объектов, не дающих конечной продукции или услуги. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при расчете рыночной стоимости движимого имущества.

### **Затратный подход**

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Оценщик принял решение использовать затратный подход при расчете рыночной стоимости тепловоза.

***В рамках настоящего Отчета определение рыночной стоимости объекта оценки производится с применением сравнительного и затратного подходов.***

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### Определение рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке стоимости транспортного средства реализуется в следующих методах:

#### 1. Метод ценовых индексов.

Данный метод применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки.

#### 2. Метод прямого сравнения с идентичным объектом.

Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Цена идентичного объекта служит базой для назначения стоимости оцениваемого объекта. Стоимость равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок, которые делятся на три группы: корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи; корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов; корректировки по фактору времени.

#### 3. Метод прямого сравнения с аналогом.

Если идентичный объект в сравнении с оцениваемым объектом имеет «ценовые» отличия, которые устраняют «коммерческие» корректировки, то объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «ценовыми» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров. Поэтому при этом методе, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

#### 4. Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям.

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса и вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между стоимостью, с одной стороны, и основными техническими и функциональными

---

параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих во множество объектов одного класса.

#### 5. Метод сравнения продаж/предложений

Является основным методом в рамках сравнительного подхода. Метод основан на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами (объектами-аналогами), которые были недавно проданы/выставлены на продажу. Преимущества метода таковы: он является наиболее простым методом; статистически обоснованным; допускается применение методов корректировки величин стоимости объектов-аналогов; обеспечивает получение данных для применения в других подходах к оценке имущества.

Выбор метода. Оценщиком было принято решение использовать метод сравнения продаж/предложений поскольку имеется информация о сопоставимых объектах-аналогах.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж/предложений выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому;
2. Выбор параметров сравнения;
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки;
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

Для расчета и внесения поправок применяются множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например - местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Методы анализа парного набора данных (количественные, компенсационные корректировки)

Метод заключается в сопоставлении и анализе пар наборов данных по сопоставимым продажам. Этот метод позволяет избавиться от основного недостатка метода парных продаж (парные продажи должны быть идентичным по оцениваемым параметрам во всем, кроме оцениваемого ценообразующего фактора). Т. е в составе парных наборов данных, отличия могут быть и по некоторым другим параметрам, но в составе случайного набора данных эти параметры взаимно компенсируются. Таким образом, метод можно использовать на развитых рынках, когда количества аналогов превышает количество элементов сравнения.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов и изменениями каких-либо его характеристик. Надо сказать, что при оценке методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается относительно точный расчет вероятной цены объекта.

Выбор метода внесения корректировок: Оценщик принял решение в настоящем Отчете использовать для расчета в рамках сравнительного подхода экспертный метод расчета и внесения поправок.

#### Выбор объектов-аналогов

При оценке движимого имущества в рамках сравнительного подхода была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка транспортных средств. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов. В качестве объектов-аналогов принимались аналогичные объекты, подобные объекту оценки по основным техническим характеристикам и состоянию.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен состоявшихся сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу, с последующей корректировкой последних.

Для удобства пользователя Отчета описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

**Таблица 13. Описание объектов-аналогов**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	Заказчик	<a href="https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/misc/teplovoz-tgm4b-2010-g-825-l-s-70567324.html">https://spec.drom.ru/sankt-peterburg/misc/teplovoz-tgm4b-2010-g-825-l-s-70567324.html</a>	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm-4b-1049-2010-g-v-72625267.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm-4b-1049-2010-g-v-72625267.html</a>	<a href="https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm4b-2011-god-proizvodstva-konservacija-massa-78-9-tonny-68056201.html">https://spec.drom.ru/ekaterinburg/misc/teplovoz-tgm4b-2011-god-proizvodstva-konservacija-massa-78-9-tonny-68056201.html</a>	<a href="https://www.equipnet.ru/board/transport/transport_327153.html">https://www.equipnet.ru/board/transport/transport_327153.html</a>
Модель	Маневровый тепловоз ТГМ4Б	Маневровый тепловоз ТГМ4Б	Маневровый тепловоз ТГМ4Б	Маневровый тепловоз ТГМ4Б	Маневровый тепловоз ТГМ4Б
Год выпуска	2012	2010	2010	2011	1992
Осевая формула	В-В				
Ширина колеи	1520 мм	1521 мм	-	-	-
Марка дизеля	211Д-3М	211Д-3М	211Д-3М	-	211Д-3М
Мощность	814 л. с.	825 л. с.	-	880 л. с.	825 л. с.
Техническое состояние	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта	Не требует ремонта
Дата предложения	18.05.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки

## Определение поправок и порядок их внесения

При расчете стоимости Оценщиком применялись процентные поправки. Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Последовательность внесения корректировок:

1. корректировки с первого по второй элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);
2. последующие (после второго элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи сравнимого объекта заново не пересчитывается.

## Корректировка на торг

При отсутствии информации по состоявшимся сделкам, Оценщиком используются цены предложений. Цена предложения в результате торгов между продавцом и покупателем, как правило, корректируется в сторону понижения, поэтому необходимо введение корректировки на возможный торг.

Величина корректировки на торг для всех аналогов принимается согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера, стр. 56.

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Для всех объектов-аналогов вводится корректировка в размере -12%.

#### Корректировка на дату предложения

Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке с течением времени. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты, переданные от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки на значительное время (большее срока экспозиции объекта на рынке). Согласно п. 19 ФСО 1 «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».

В данном случае дата оценки – 18.05.2019 г. Объекты-аналоги предлагаются к продаже до даты оценки. Таким образом, предложения по Аналогам выставлены не позже даты оценки. Корректировка для данных Аналогов не применяется.

#### Корректировка на условия финансирования

В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка не требуется.

#### Корректировка на техническое состояние

Техническое состояние транспортных средств является одним из основных ценообразующих параметров, который оказывает влияние на выбор покупателя и на конечную цену объекта. Объект оценки сопоставим по данному фактору с объектами-аналогами, поэтому корректировка не применяется.

#### Корректировка на год выпуска

Год выпуска транспортного средства тесно связан с показателем «техническое состояние». Имущество более раннего года может стоить дороже из-за хорошего состояния. Величина корректировки на год выпуска для всех аналогов принимается согласно данным «Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера, стр. 206.

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	11	9,8	12,2
Спецтехника узкого применения	12	10,2	12,9
Железнодорожный и водный транспорт	10	9,2	11,6
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,1	13,2
Узкоспециализированное оборудование	12	10,1	13,2
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	11	10,2	12,4
Электронное оборудование	15	13,6	16,3
Инструменты, инвентарь, приборы	16	13,9	17,3

**Таблица 14. Корректировка на год выпуска**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Год выпуска	2012	2010	2010	2011	1992
Корректировка на год выпуска		20,00%	20,00%	10,00%	200,00%

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в Таблице ниже.

**Таблица 15.** Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Модель	Маневровый тепловоз ТГМ4Б				
Дата предложения	18.05.2019	15.05.2019	04.05.2019	15.05.2019	16.01.2013
Год выпуска	2012	2010	2010	2011	1992
Цена предложения, руб.	-	20 000 000	12 500 000	15 900 000	6 950 000
<i>Внесение корректировок</i>					
Общая цена предложения, руб.	-	20 000 000,00	12 500 000,00	15 900 000,00	6 950 000,00
<i>Корректировка на условия финансирования, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Общая цена предложения, после внесения корректировки на торг, руб.	-	20 000 000,00	12 500 000,00	15 900 000,00	6 950 000,00
<i>Условия рынка</i>					
<i>Корректировка на изменение цен во времени, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Цена после внесения корректировки на дату предложения, руб.		20 000 000,00	12 500 000,00	15 900 000,00	6 950 000,00
<i>Корректировка на торг, %</i>		<i>-12,00%</i>	<i>-12,00%</i>	<i>-12,00%</i>	<i>-12,00%</i>
Цена после внесения корректировки на передаваемые права, руб.		17 600 000,00	11 000 000,00	13 992 000,00	6 116 000,00
<i>Корректировка на тип ТС, %</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Цена после внесения корректировки на условия финансирования, руб.		17 600 000,00	11 000 000,00	13 992 000,00	6 116 000,00
<i>Характер пользования</i>					
<i>Корректировка на техническое состояние, %</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
Цена после внесения корректировки, руб.		17 600 000,00	11 000 000,00	13 992 000,00	6 116 000,00
<i>Корректировка на год выпуска, %</i>		<i>20,00%</i>	<i>20,00%</i>	<i>10,00%</i>	<i>200,00%</i>
Цена после внесения корректировок, руб.		21 120 000,00	13 200 000,00	15 391 200,00	18 348 000,00
Общий вес корректировок		8,00%	8,00%	-2,00%	188,00%
Весовые коэффициенты		0,291	0,356	0,308	0,109
Коэффициент вариации ряда		20,31%			
Рыночная стоимость, руб.		<b>17 599 692</b>			

## **Определение рыночной стоимости Объекта оценки затратным подходом**

В зависимости от объема исходной информации выбирается один из методов определения стоимости затрат на замещение (воспроизводство):

1. Метод прямого сравнения с аналогом. Метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия аналога и объекта оценки. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, в цену аналога вносят корректировки на эти различия.

2. Метод расчета полной стоимости замещения по корреляционным моделям. Для реализации метода необходимо подобрать много аналогов, отличающихся одним ценообразующим параметром, и по этому параметру построить корреляционную зависимость между ценой объекта и величиной параметра.

3. Метод расчета по цене однородного объекта. Сущность заключается в том, что для объекта оценки подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, материалам и технологии изготовления. При этом допускается, что однородный объект может не иметь функционального сходства с объектом оценки, но себестоимости его изготовления и объекта оценки формируются под влиянием общих производственных факторов.

4. Индексные методы оценки. Простой и эффективный (особенно при массовой оценке) способ решения задач по оценке. Индексы цен представляют собой относительные показатели, отражающие динамику изменения цен. Индексы цен всегда приводятся с указанием базисного года, в котором значение индекса принимается равным 100 % (или = 1).

В рамках настоящей оценки для определения затрат на замещение использовался метод прямого сравнения с аналогом.

Метод прямого сравнения с аналогом

В рамках данного метода используется цена на новый объект, согласно имеющимся предложениям.

Производители	Модели	Цена за единицу*
<b>Брянский машиностроительный завод</b>		
маневровый тепловоз 6-осный с электропередачей	ТЭМ18ДМ	41,5**
<b>Людиновский тепловозостроительный завод</b>		
маневровый тепловоз 8-осный с электропередачей	ТЭМ7А	55 - 58
маневровый тепловоз 4-осный с электропередачей	ТЭМ9	33 - 41
маневровый тепловоз 4-осный с гидропередачей	ТГМ6Д	32 - 33
	ТГМ4Б	22 - 24
<b>Торговый Дом "Камбарский машиностроительный завод"</b>		
маневровый тепловоз 4-осный с гидропередачей	ТГМ40-01	11,9

\* - цены указаны в млн. руб., на условиях франко-завод, без учета НДС;

\*\* - оценка ПГ.

Источник: <https://provagon.com/openarchiv/57B325F4491C165FC2257BD60035A0FAQ=Tseny-predlozheniya-novykh-manevrovyykh-teplovozov-v-avguste>

Актуальную цену рассчитываем в калькуляторе инфляции.

## 2. Калькулятор стоимости

При помощи данного инфляционного калькулятора можно оценить изменение цены со временем.

Начальный период:

Конечный период:

Цена в начале первого периода, руб.:   Учитывать деноминацию 1998 года

Соответствующая цена в начале второго периода, руб.:

Величина корректировки на торг принимается согласно данным "Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А., стр. 56.

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Корректировка вводится в размере 12%.

Определение накопленного износа

Объекты движимого имущества под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме этого, на рыночной стоимости сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменение рыночной среды.

Под износом понимают потерю стоимости под действием различных факторов, т.е. накопленный износ составляет разницу между издержками на замещение нового объекта на дату оценки и его текущей рыночной стоимостью.

Иными словами, с точки зрения оценки, износ имеет место до тех пор, пока определяется рынком как потеря стоимости.

Накопленный износ – это уменьшение затрат на воспроизводство (замещение) объекта, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и экономического устаревания, или комбинации этих источников.

В зависимости от факторов снижения стоимости, различают физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Физический износ

Физический износ или физическое разрушение вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (изменение характеристик за счет трения, физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Естественно считать, что на ухудшение физического состояния транспортного средства рынок должен реагировать снижением стоимости. Причем мерой снижения стоимости можно считать степень ухудшения физического состояния.

Методы определения неустранимого физического износа:

- Метод экспертизы технического состояния. Метод предполагает проведение технической экспертизы, по результатам которой техническое состояние объекта соотносится с некоторой шкалой состояний, каждому из которых приписывается определенный диапазон износов.

- Метод хронологического возраста. В основе метода лежит предположение, что величина физического износа пропорциональна сроку жизни объекта. Срок жизни объекта или хронологический возраст отсчитывается от даты изготовления объекта до текущей даты, на которую проводится оценка.

- Метод эффективного возраста. Метод по технике исполнения практически не отличается от предыдущего метода. Разница заключается в том, что вместо хронологического возраста используется значение эффективного возраста. Эффективный возраст – возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий физическую наработку машины за срок ее эксплуатации.

Для объекта оценки физический износ принимается на основании "Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А., стр. 228-229.

Интервал отношения $F/L_p$	Возрастная стадия	Вероятная характеристика состояния объекта	Коэффициент физического износа, %
0-0,2	Первая (начальная)	Очень хорошее	5-15
0,2-0,4	Вторая (взросления)	Хорошее	15-35
0,4-0,6	Третья (зрелого возраста)	Удовлетворительное	35-50

Интервал отношения $F/L_p$	Возрастная стадия	Вероятная характеристика состояния объекта	Коэффициент физического износа, %
0,6-0,8	Четвертая (устаревания)	Условно пригодное	50-70
0,8-1,0	Пятая (завершающая)	Неудовлетворительное	70-95

Физический износ объекта оценки – 35%.

Функциональный износ

Функциональный износ вызван появлением на рынке более совершенных, конкурентных образцов техники, падением спроса на «старые» образцы и соответственно их обесцениванием. На дату оценки функциональный износ для оцениваемого имущества отсутствует, т.к. модели, аналогичные оцениваемым, еще выпускаются.

Экономическое устаревание определяет уменьшение полезности техники и оборудования в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения финансовых и законодательных условий и т.д.

Одним из наиболее существенных и распространенных факторов экономического устаревания является изменение стоимости при переходе объекта на вторичный рынок. Изменение стоимости объекта при переходе с первичного на вторичный рынок связано с соотношением спроса/предложения, что с достаточной степенью уверенности позволяет отнести эту потерю стоимости к внешнему (экономическому) износу.

Экономический износ оцениваемых объектов принимается на основании "Справочника оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Лейфера Л.А., стр. 48.

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Экономическое устаревание объекта оценки 11,4%.

Накопленный износ

Накопленный износ – это уменьшение затрат на замещение объектов, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания и внешнего устаревания или комбинации этих причин, хотя большинство форм физического износа могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое обветшание имеет тенденцию к нарастанию. Накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью.

Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$\text{Инак.} = 100\% - (100\% - \text{Ифиз}) * (100\% - \text{Ифунк.}) * (100\% - \text{Ву}),$$

где: Ифиз – физический износ транспортного средства;

Ифунк. – функциональный износ;

Вуст. – экономическое устаревание.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества (С) в рамках метода прямого сравнения с аналогом производился в соответствии со следующей формулой:

$$C = CO * (1 - \text{Инак.})$$

где: CO – значение стоимости нового объекта;

Инак.– накопленный износ (обесценивание) в процентах от стоимости затрат на замещение стоимости (CO);

Расчет накопленного износа и рыночной стоимости объектов оценки произведен в таблице ниже.

**Таблица 16.** Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Затраты на замещение, руб. с НДС	Источник информации	Скидка на уторговывание, %	Скорректированная стоимость, руб. с НДС	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономический износ, %	Накопленный износ	Рыночная стоимость в рамках затратного подхода, руб. с НДС
Маневровый тепловоз ТГМ4Б	40 800 000	<a href="https://provagon.com/openarchiv/57B325F4491C165FC2257BD60035A0FAQ=Tseny-predlozheniya-novykh-manevrovyykh-teplovozov-v-avguste">https://provagon.com/openarchiv/57B325F4491C165FC2257BD60035A0FAQ=Tseny-predlozheniya-novykh-manevrovyykh-teplovozov-v-avguste</a>	12,0%	35 904 000	35,0%	0%	11,4%	42%	<b>20 677 114</b>

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п.11 ФСО №1 «основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В ходе выполнения задания для оценки маневрового тепловоза были применены сравнительный и затратный подходы.

Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого объекта по состоянию на 18 мая 2019 г. составляет:

**Таблица 17. Согласование результатов**

№	Наименование объекта оценки	Результаты полученные в рамках СП, руб.	Результаты полученные в рамках ЗП, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, руб.
1	Маневровый тепловоз ТГМ4Б, год изготовления 2012	17 599 692	20 677 114	19 138 403	15 948 669

Рыночная стоимость движимого имущества, принадлежащего ООО «ПКФ СТРОЙБЕТОН», без учета налога на добавленную стоимость 20%, по состоянию на 18 мая 2019 года, составляет:

15 948 669 (Пятнадцать миллионов девятьсот сорок восемь тысяч шестьсот шестьдесят девять) рублей;

а именно:

Таблица 18. Итоговая рыночная стоимость

№ п/п	Объект оценки	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	Итоговая рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	Маневровый тепловоз ТГМ4Б, год изготовления 2012	19 138 403	15 948 669

Оценщик

Гридина О. А.

29 мая 2019 г.

## 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРИТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
4. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРИТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРИТ РФ от 20 мая 2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭРИТ РФ от 01 июня 2015 г. № 328.
7. Статистика: учебно-практическое пособие/М. Г. Назаров, В. С. Варагин, Т. Б. Великанов (и др.); под ред. д-ра экон. наук, проф., акад. Межд. акад. информ. и РАЕН М. Г. Назарова. - М.:КНОРУС, 2006
8. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 г.
9. Интернет-сайты.

### **Нормативные и правовые акты**

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31 мая 2001 года « О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральным законом №157-ФЗ от 27 июля 2006 г. "О внесении изменений в закон "Об оценочной деятельности в РФ"
4. Федеральные стандарты оценки - ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10.
5. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)

6. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

### **Общие термины.**

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Оценщик** - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Заказчик** – субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Договор об оценке** – договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** – является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Дата оценки имущества** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

- 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 посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Процесс оценки** – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

**Объект оценки** – к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: метод сравнительной стоимости единицы, поэлементный метод расчета стоимости и сметный метод (метод количественного анализа);

**Износ** - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин.

Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

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

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

При реализации доходного подхода используют метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации доходов.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – способ оценки при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием объекта оценки.

**Метод капитализации доходов** – способ оценки на основе прямого преобразования наиболее типичного дохода от использования объекта в его стоимость; метод используется при сохранении стабильных условий использования объекта оценки, постоянной величине дохода от его использования.

**Согласование результата оценки** - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Документы Заказчика

**СОГЛАШЕНИЕ О ПЕРЕДАЧЕ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ**  
к договору лизинга от 24.04.2012 № 43/12-ЕКТ

*Эж копию упр*

25.07.2018 г. Екатеринбург

Общество с ограниченной ответственностью "Балтийский лизинг", от имени которого действует Директор филиала в г. Екатеринбург Масаев Альхат Нургаязович на основании доверенности № 9911 от 01.01.2018, именуемое в дальнейшем "Лизингодатель", с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ПКФ Стройбетон", от имени которого действует конкурсный управляющий Губайдулин Руслан Наилевич на основании решения Арбитражного суда Московской области от 09.04.2018 по делу № А41-29941/17, именуемое в дальнейшем "Лизингополучатель", с другой стороны,

совместно или порознь в дальнейшем также именуемые соответственно "Стороны" или "Сторона",

являясь также Сторонами (лизингодателем и лизингополучателем соответственно) договора лизинга № 43/12-ЕКТ, заключенного 24 апреля 2012 в г. Екатеринбург (далее - Договор лизинга),

принимая во внимание Определение Арбитражного суда Московской области от 26.06.2018 по делу № А41-29941/2017 о включении в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «ПКФ Стройбетон» (ИНН 5018059580, ОГРН 1025002032890) требования ООО «Балтийский лизинг» (ИНН 7826705374, ОГРН 1027810273545) выкупной стоимости предмета лизинга по Договору лизинга, в том числе задолженности по лизинговым платежам в размере 375 471,82 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 26.04.2012 по 02.10.2017 в соответствии с отдельным расчетом, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. ООО «Балтийский лизинг» передает в собственность ООО «ПКФ Стройбетон» предмет лизинга по Договору лизинга:

п/п	Наименование	Ед.изм.	Кол-во ед.	Заводской / Серийный №
1.	Маневровый тепловоз ТГМ4Б, Год изготовления 2012	шт.	1	№ 1068

Характеристики:  
ТУ 24.04.537-90  
Осевая формула: В-В  
Ширина колеи: 1520мм  
Марка дизеля: 211Д-3М  
Мощность: 814 л.с.  
Дополнительные условия:  
- не комплектуется АЛСН, радиостанцией, холодильником, электроплиткой,  
- поставляется с пакетом ЗИП.  
Завод-изготовитель: ОАО «Людиновский тепловозостроительный завод» (далее - Имущество).

2. Передача Имущества оформляется Актом приема-передачи Имущества в собственность, подписываемым Сторонами одновременно с подписанием настоящего Соглашения.
3. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания.
4. Настоящее соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органов Гостехнадзора.
5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Соглашением, действуют условия Договора лизинга.
6. Юридические адреса и платежные реквизиты сторон:

Лизингодатель	Лизингополучатель
Общество с ограниченной ответственностью "Балтийский лизинг"	Общество с ограниченной ответственностью "ПКФ Стройбетон"
Место нахождения: 190103, г. Санкт-Петербург, 10-ая Красноармейская ул., дом 22 лит.А ОГРН 1027810273545 ИНН 7826705374 КПП 665802001	Место нахождения Лизингополучателя: Московская область, 141073, г. Королев, Ярославский проезд, дом 12 ОГРН 1025002032890 ИНН 5018059580 КПП 501801001
От Лизингодателя Директор филиала в г. Екатеринбург	От Лизингополучателя Конкурсный управляющий Губайдулин Руслан Наилевич (ИП СРО АУ «Развитие», ИНН 773466204922, адрес для направления корреспонденции: 123154, Москва, ул. Маршала Тухачевского, д. 45, к.1, кв. 28)

ООО "Балтийский лизинг"

Масаев Альхат Нургаязович

Губайдулин Руслан Наилевич

М.П.

М.П.




**ООО "ПКФ СТРОЙБЕТОН"**  
 ИНН/КПП 5018059580/501801001,  
 141073, Московская обл., г. Королёв, пр-д Ярославский, д. 12  
 (юридический адрес)

Форма по ОКУД	Код
	0317016
по ОКПО	53130547
Вид деятельности	23.63
	гемер 9
	дата 10.05.2018
Дата начала инвентаризации	06.06.2018
Дата окончания инвентаризации	07.03.2019
Вид операции	

Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение  
(исходный документ)

Номер документа	Дата составления
81	07.03.2019

**СЛИЧИТЕЛЬНАЯ ВЕДОМОСТЬ**

По состоянию на " 01 " мая 2018 г. проведена инвентаризация фактического наличия ценностей, находящихся в собственности организации **результатов инвентаризации основных средств, нематериальных активов**

При инвентаризации установлено следующее:

№ п.п.	№ инв. бира	Планирование, наименование и краткая характеристика объекта	Технические характеристики	Итого инвентаризации			
				Наличие		Недостача	
				кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.	кол-во, шт.	стоимость, руб. коп.
5	6	7	8				
1	115860	Магистральный телефон ТМ4Б № 1068	ТУ 24.04.537-00 Осевая формула В-В, Ширина колеи: 1520 мм, Марка колеса: 211Д-3М, Мощность: 814 лс.	1,0	—	—	—
Итого:				1,0	X	X	X

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверил  
Бухгалтер ООО «ПКФ Стройбетон»  
(должность)

  
(подпись)

Попова Т.В.  
(расшифровка подписи)

С результатами сличения согласен(ны):

Председатель комиссии:  
Генеральный директор ООО "Стандарт" - Эксперт-аналитик  
(должность)

  
(подпись)

Лисин А.В.  
(расшифровка подписи)

Зам. председателя комиссии:  
Конкурсный управляющий ООО «ПКФ Стройбетон»  
(должность)

  
(подпись)

Губайдулин Р.И.  
(расшифровка подписи)

Члены комиссии:

Эксперт-аналитик ООО "Стандарт"  
(должность)

  
(подпись)

Лисин Н.А.  
(расшифровка подписи)

Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"  
(должность)

  
(подпись)

Медведев А.В.  
(расшифровка подписи)

Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"  
(должность)

  
(подпись)

Щеколеев А.И.  
(расшифровка подписи)

Специалист-маркировщик ООО "Стандарт"  
(должность)

  
(подпись)

Лисин Д.А.  
(расшифровка подписи)

Оператор-аналитик ООО "Стандарт"  
(должность)

  
(подпись)

Скоропутов В.А.  
(расшифровка подписи)



2.2.2. ИТОГО общая сумма Договора 40 633 319,42 (сорок миллионов шестьсот тридцать три тысячи триста девятнадцать 42/100) рублей.

2.3. В течение трех дней после получения уведомления о предоставлении финансирующим банком кредита ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ на приобретение ИМУЩЕСТВА Лизингополучатель обязуется уплатить ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ вознаграждение за организацию лизинговой операции в сумме 0,00 (ноль) рублей, в том числе налог на добавленную стоимость в сумме 0,00 (ноль) рублей, включаемое в состав дохода ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, а также выплату в сумме 5 664 000,00 (пять миллионов шестьсот шестьдесят четыре тысячи 00/100) рублей, в том числе налог на добавленную стоимость 864 000,00 (восемьсот шестьдесят четыре тысячи 00/100) рублей, в качестве аванса в счет принимающихся с него по настоящему Договору лизинговых платежей.

2.3.1. Авансовые выплаты, осуществленные ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора:

2.3.1.1. на являются средствами, предоставленными в качестве коммерческого кредита;

2.3.1.2. признаются внесенными в счет исполнения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ обязательства возместить затраты ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, связанные с приобретением и переданной ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ;

2.3.1.3. со дня перечисления ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ ПОСТАВЩИКУ первого платежа по КОНТРАКТУ признаются направленными на исполнение ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ обязанности оплатить приобретаемое ИМУЩЕСТВО и выбывшими из имущественной сферы ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, что исключает признание указанных средств ударживаемыми или сбереженными ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ;

2.3.1.4. исключительно для целей бухгалтерского и налогового учета засчитываются в счет уплаты лизинговых платежей после подписания АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В ЛИЗИНГ в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора в суммах, определенных графой "Зачет аванса" ГРАФИКА.

2.3.2. Проценты за пользование денежными средствами, предоставленными ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ в качестве авансовых выплат, не начисляются.

2.3.3. Сумма лизингового платежа (величина, указанная в графе "Лизинговые платежи к начислению" ГРАФИКА) состоит из:

2.3.3.1. части лизингового платежа, соответствующей зачисляемой в текущем месяце в соответствии с пунктом 2.3.1.4 настоящего Договора части авансовой выплаты, ранее осуществленной ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора; а также

2.3.3.2. части лизингового платежа, равной текущей выплате (величина, указанная в графе "Лизинговые платежи к уплате" ГРАФИКА), осуществляемой ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ в текущем месяце.

2.4. Расчеты по настоящему Договору осуществляются посредством перевода денежных средств на расчетный счет ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ на основании платежных поручений, поскольку иное не предусмотрено пунктом 6.3 настоящего Договора.

2.4.1. Платеж считается осуществленным на дату зачисления денежных средств на расчетный счет ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.

2.4.2. Неполная уплата лизингового платежа признается неуплатой лизингового платежа.

2.5. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ в течение 20 дней с даты подписания Договора оформляет и передает ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ соглашения к договорам на расчетно-кассовое обслуживание с обслуживающими банками, дающие ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ право списания на основании платежных требований (с предоставлением ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ заранее данного acquiesce), а равно инкассовых поручений просроченных лизинговых платежей с расчетного счета ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ, указанного в п. 12 настоящего Договора.

При открытии новых расчетных счетов в банках ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязуется одновременно с открытием счета оформить с банком вышеуказанное соглашение и в 5-дневный срок передать его копию ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ.

При нарушении обязательства, установленных настоящим пунктом, ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ уплачивает ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ штраф в размере 1% от суммы Договора.

Уплата штрафа не освобождает ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ от исполнения обязательства по настоящему пункту.

### 3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВА

3.1. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ предоставляет ИМУЩЕСТВО ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ по АКТУ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В ЛИЗИНГ в состоянии, зафиксированном в акте приема-передачи, составленном в соответствии с условиями КОНТРАКТА.

3.2. ИМУЩЕСТВО учитывается на балансе ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.

3.2.1. Код ОКОФ в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1 – 15 3520202.

3.2.2. Базовый срок полезного использования для целей налогового учета – 183 месяца.

3.2.3. Коэффициент ускоренной амортизации – 3.

3.2.4. Срок полезного использования для целей налогового учета с применением коэффициента ускоренной амортизации – 61 месяц.

3.2.5. Срок полезного использования для целей бухгалтерского учета – 61 месяц.

3.3. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязуется в течение 30 (тридцати) дней после подписания АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ за свой счет зарегистрировать ИМУЩЕСТВО на свое имя в уполномоченных ор-

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

стр. 2 из 10

гнах, если в соответствии с законодательством Российской Федерации такая регистрация обязательна, и передать ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ документы, подтверждающие регистрацию.

3.4. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ изменять установленное место нахождения ИМУЩЕСТВА по адресу: Московская область, г. Королев, Ярославский проезд, д. 12 (собственные подъездные пути ООО "ТКФ Стройбетон").

3.5. Изменения ИМУЩЕСТВА допускаются только при наличии письменного согласия ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.

Стоимость улучшений ИМУЩЕСТВА (отделимых и неотделимых) не возмещается ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ, если Сторонами не будет достигнуто иное соглашение.

3.6. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ не вправе без письменного согласия ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ передавать ИМУЩЕСТВО в сублизинг или субаренду, а также иным-либо иным способом распоряжаться ИМУЩЕСТВОМ и обременять его обязательствами, прямо или косвенно.

Соглашения, заключенные в нарушение данного требования, являются недействительными с момента их заключения и расторгаются за счет ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ.

3.7. Подписанием Контракта ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ подтверждает соответствие всех его условий, включая условий оплаты ИМУЩЕСТВА, стандартам разумности, осмотрительности и осторожности.

3.7.1. Осуществление ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ оплаты ИМУЩЕСТВА в соответствии с условиями Контракта признается надлежащим исполнением ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ обязанности проверить должную осмотрительность и осторожность при оплате ИМУЩЕСТВА.

3.7.2. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ, выступая кредитором Поставщика в отношениях, возникших из Контракта, в любое время до исполнения ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ, действующим в качестве покупателя ИМУЩЕСТВА, обязанности уплатить цену (часть цены) ИМУЩЕСТВА вправе за свой счет, самостоятельно или с привлечением третьих лиц проверить ход исполнения Поставщиком обязательств по Контракту, потребовать приостановления исполнения ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ обязанности оплатить ИМУЩЕСТВО до получения подтверждения надлежащего исполнения Поставщиком обязательства по Контракту.

3.7.3. При оплате ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ вправе предварительно запросить ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ о целесообразности совершения очередного платежа и приостановить исполнение обязанности совершить очередной платеж до получения от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ указания в ответ на направленный ему запрос.

3.7.4. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан возмещать ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ понесенные последним убытки, причиненные возложением на ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ обязанности по возмещению убытков, уплате пеней, штрафов, процентов, иных санкций за совершение правонарушений, налогов, сборов и иных обязательных платежей в случае допущения ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ, действующим в качестве покупателя ИМУЩЕСТВА, просрочки его оплаты в связи:

3.7.4.1. с исполнением требования ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ о приостановлении исполнения обязанности оплатить ИМУЩЕСТВО; или

3.7.4.2. с приостановлением исполнения обязанности оплатить ИМУЩЕСТВО до получения указаний от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ.

#### 4. ВЫКУП ИМУЩЕСТВА ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Собственником ИМУЩЕСТВА является ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ.

4.1.1. Условием перехода права собственности на ИМУЩЕСТВО к ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ по окончании срока действия настоящего Договора является полная уплата лизинговых платежей (включая полное возмещение инвестиционных затрат ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, в том числе внесение выкупной стоимости (пункт 4.2 настоящего Договора), а также уплата неустоек и процентов, начисленных за несвоевременное исполнение ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ обязательств по настоящему Договору).

4.1.2. Для всех случаев выкупа ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ (пункты 4.3, 5.1, 5.5) настоящим предусматривается, что право собственности на переданное ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ ИМУЩЕСТВО сохраняется за ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ до полного возмещения инвестиционных затрат ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ (полной уплаты лизинговых платежей).

4.2. При отсутствии просроченной задолженности по лизинговым платежам последний лизинговый платеж, предусмотренный ГРАФИКОМ (по состоянию на дату его уплаты), признается выкупной стоимостью ИМУЩЕСТВА, если СТОРОНЫ дополнительно не согласуют иную стоимость выкупа ИМУЩЕСТВА.

4.3. Передача ИМУЩЕСТВА в собственность ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ осуществляется по АКТУ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ в течение 10 (десяти) рабочих дней после исполнения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ в полном объеме денежных обязательств и наступления всех иных условий, предусмотренных настоящим разделом Договора.

4.4. Право собственности на ИМУЩЕСТВО переходит к ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ после подписания Сторонами АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ.

4.5. Если АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ не будет подписан СТОРОНАМИ по обстоятельствам, за которые ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ не отвечает, в течение 10 (десяти) рабочих дней после наступления срока исполнения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ обязательства по внесению выкупной стоимости ИМУЩЕСТВА (пункт 4.2 настоящего Договора), ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан ежемесячно уплачивать ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ плату за пользование ИМУЩЕСТВОМ в размере последнего лизингового платежа по ГРАФИКУ, но не менее 2% цены ИМУЩЕСТВА по КОНТРАКТУ.

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

стр. 3 из 10

## 5. ДОСРОЧНЫЙ ВЫКУП ИМУЩЕСТВА

5.1. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ имеет право на досрочный выкуп ИМУЩЕСТВА при условии уплаты:

5.1.1. выкупной стоимости ИМУЩЕСТВА при досрочном выкупе, включающей:

5.1.1.1. остаток основного долга на дату досрочного выкупа;

5.1.1.2. лизинговый платеж на дату досрочного выкупа, указанную в ГРАФИКЕ;

5.1.1.3. возмещение документально подтвержденных дополнительных расходов ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, связанных с досрочным выкупом;

5.1.2. суммы задолженности по лизинговым платежам;

5.1.3. неустоек и процентов, начисленных за нарушение условий Договора.

5.2. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан за 30 (тридцать) дней до предполагаемой даты выкупа письменно уведомить ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ о намерении досрочно выкупить ИМУЩЕСТВО.

5.2.1. Дата досрочного выкупа должна соответствовать дате очередного лизингового платежа по ГРАФИКУ.

5.2.2. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ уплачивает выкупную стоимость ИМУЩЕСТВА на основании расчета ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ на определенную дату досрочного выкупа.

5.2.3. В случае уплаты выкупной стоимости ИМУЩЕСТВА позже определенной ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ даты досрочного выкупа, указанной в расчете ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, выкупная стоимость ИМУЩЕСТВА подлежит перерасчету ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ.

5.3. Если досрочный выкуп осуществляется до истечения одного года, исчисляемого с даты передачи ИМУЩЕСТВА в лизинг в соответствии с ГРАФИКОМ, ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ дополнительно уплачивает сумму лизингового процента за два месяца, следующих за лизинговым платежом на дату досрочного выкупа в соответствии с ГРАФИКОМ.

5.4. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ, исполнивший обязательства по настоящему Договору и выплативший выкупную стоимость, получает право на получение ИМУЩЕСТВА в свою собственность.

5.4.1. Однако если к моменту возникновения права на выкуп ИМУЩЕСТВА у ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ имеются просроченные денежные обязательства по любому из иных заключенных с ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ договоров лизинга или поручительства, ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе в соответствии со статьями 359, 360 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве обеспечения исполнения обязательств применить удержание ИМУЩЕСТВА, подлежащего передаче ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ, до момента исполнения в полном объеме обязательств по всем вышеуказанным договорам.

5.4.2. При этом если денежные обязательства не будут исполнены в течение 15 (пятнадцати) дней после письменного обращения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ о выкупе ИМУЩЕСТВА, то ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе изъять и реализовать удержанное ИМУЩЕСТВО и направить вырученные от реализации денежные средства на возмещение инвестиционных затрат и убытков ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.

5.4.3. Разница между выручкой от реализации ИМУЩЕСТВА и суммой обязательств ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ возвращается ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ.

5.5. В случаях, предусмотренных настоящим Договором (пункты 6.7.2.2, 8.5.2, 11.7.1), ИМУЩЕСТВО подлежит обязательному досрочному выкупу ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ по требованию ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.

5.5.1. Условие об обязательном досрочном выкупе ИМУЩЕСТВА предусмотрено в качестве заранее определенного СТОРОНАМИ последствия нарушения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ договорного обязательства по полной и своевременной уплате лизинговых платежей.

5.5.2. При этом выкупная стоимость ИМУЩЕСТВА при обязательном досрочном выкупе равна сумме платежей за весь срок действия настоящего Договора (пункт 2.2.2 Договора), не уплаченных ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ ко дню предъявления ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ требования о досрочном выкупе ИМУЩЕСТВА.

## 6. РИСКИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Выбор ПОСТАВЩИКА и выбор ИМУЩЕСТВА осуществлен ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ.

6.1.1. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ не отвечает перед ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ за выполнение ПОСТАВЩИКОМ требований, вытекающих из КОНТРАКТА.

6.1.2. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ предъявляет непосредственно ПОСТАВЩИКУ требования, вытекающие из КОНТРАКТА, в частности в отношении качества и комплектности ИМУЩЕСТВА, сроков его поставки, и в других случаях ненадлежащего исполнения КОНТРАКТА ПОСТАВЩИКОМ.

6.2. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ несет полную ответственность за сохранность ИМУЩЕСТВА от всех видов имущественного ущерба, а также за риски, связанные с его гибелью, утратой, порчей, хищением, поломкой, недостатками производства и монтажа, действиями третьих лиц, ошкбкой, допущенной при его эксплуатации, и иные имущественные риски с момента, когда обязательство ПОСТАВЩИКА передать ИМУЩЕСТВО по КОНТРАКТУ признается исполненным.

6.3. В случае нарушения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ установленного порядка уплаты лизинговых платежей ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ имеет право списать задолженность по уплате лизинговых платежей и проценты за пользование чужими денежными средствами в соответствии с пунктом 6.4 настоящего Договора с любого банковского счета ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ в беспорядном (безакцептном) порядке.

6.4. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ уплачивает ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ проценты за пользование чужими денежными средствами вследствие просрочки в уплате лизинговых платежей в размере 0,1% от

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

стр. 4 из 10

6.9.5.1. признается предоставленным встречное удовлетворение ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ как СТОРОНОЙ, получившей денежные средства (лизинговые платежи, в том числе авансовые платежи);

6.9.5.2. обязанность ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ предоставить встречное удовлетворение признается прекращенной надлежащим исполнением.

6.9.6. С учетом условия, согласованного в пункте 6.9.5 настоящего Договора, исключается право ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ потребовать в качестве неосновательного обогащения полученные ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ до расторжения Договора денежные средства (лизинговые платежи, в том числе авансовые платежи).

## 7. ИЗЪЯТИЕ ИМУЩЕСТВА

7.1. В соответствии с условиями настоящего Договора и согласно статьям 11 и 13 Федерального закона "О финансовой аренде (лизинге)" ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе в беспорочном внесудебном порядке изъять ИМУЩЕСТВО из пользования ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ.

7.2. Изъятие ИМУЩЕСТВА в соответствии с пунктом 7.1 Договора не отменяет обязательства ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ возместить инвестиционные затраты ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ в соответствии с ГРАФИКОМ, выплатить вознаграждение ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ (лизинговый процент) и исполнить иные обязательства по Договору.

7.3. При погашении ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ задолженности, неустоек и процентов, начисленных за нарушения условий настоящего Договора, в 30-дневный срок с момента изъятия, ИМУЩЕСТВО может быть возвращено ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ.

В противном случае ИМУЩЕСТВО подлежит реализации в погашение денежных обязательств ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ.

7.4. В случае расторжения настоящего Договора до истечения срока его действия не зачтенная (к дате фактического изъятия ИМУЩЕСТВА) часть аванса засчитывается в счет возмещения убытков, подлежащих возмещению в соответствии с пунктом 6.9 настоящего Договора.

7.4.1. При расчетах, связанных с расторжением настоящего Договора и изъятием ИМУЩЕСТВА, ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ, принимая в соответствии с пунктом 1 статьи 404 Гражданского кодекса Российской Федерации разумные меры к уменьшению убытков, причиненных расторжением Договора, удерживает из не зачтенной (к дате фактического изъятия ИМУЩЕСТВА) части аванса:

7.4.1.1. суммы, на которые снизилась стоимость ИМУЩЕСТВА из-за полного или частичного использования ИМУЩЕСТВА, потери им товарного вида и (или) подобных обстоятельств;

7.4.1.2. суммы иных убытков, подлежащих возмещению в соответствии с пунктом 6.9.1 настоящего Договора.

7.4.2. При расчетах, связанных с расторжением настоящего Договора и изъятием ИМУЩЕСТВА, исполнение любых денежных обязательств ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ (в том числе по возврату неосновательного обогащения) признается встречным и обусловлено надлежащим исполнением всех денежных обязательств ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ.

7.4.2.1. При расторжении Договора за ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ сохраняются денежные обязательства по внесению выплат в погашение просроченной задолженности по лизинговым платежам, по уплате неустойки (процентов), начисленных за просрочку исполнения обязательств, по возмещению затрат ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, связанных с приобретением и передачей ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ, по возмещению убытков, причиняемых прекращением или изменением настоящего Договора (пункт 6.9.1).

7.4.2.2. При возврате ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ неосновательного обогащения ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе требовать от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ возмещения понесенных ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ затрат, указанных в пункте 6.9.1 настоящего Договора.

7.4.2.3. В случае непредоставления ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ обусловленного настоящим Договором исполнения обязательств (пункт 7.4.2.1) либо наличия обстоятельства, очевидно свидетельствующего о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ как СТОРОНА, на которой лежит встречное исполнение, вправе в соответствии с абзацем первым пункта 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации:

1) приостановить исполнение любого своего обязательства перед ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ; либо

2) отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

7.5. С целью обеспечения возможности беспорочного изъятия ИМУЩЕСТВА, при заключении настоящего Договора ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ предоставляет ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ согласие на внесудебный порядок изъятия ИМУЩЕСТВА в случае, предусмотренном п.7.1 Договора.

ПРИ ЭТОМ ИЗЪЯТИЕ ИМУЩЕСТВА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ПО ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАДПИСИ НОТАРИУСА.

## 8. КОНТРОЛЬ

8.1. При наличии у ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ просроченной задолженности по лизинговым платежам и (или) иным денежным обязательствам перед ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ:

8.1.1. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан незамедлительно по первому требованию ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ представлять ему бухгалтерские и юридические документы, касающиеся состояния, наличия и фактического местоположения ИМУЩЕСТВА;

8.1.2. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ имеет право по своему усмотрению в любое время осуществлять про-

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

стр. 6 из 10

- верии состояния и условий эксплуатации ИМУЩЕСТВА, проводить его инвентаризацию.
- 8.2. При отсутствии у ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ просроченной задолженности по лизинговым платежам и (или) иным денежным обязательствам перед ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ:
- 8.2.1. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан два раза в год по требованию ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ представлять ему бухгалтерские и юридические документы, касающиеся состояния, наличия и фактического местоположения ИМУЩЕСТВА;
- 8.2.2. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ имеет право не чаще двух раз в год осуществлять проверки состояния и условий эксплуатации ИМУЩЕСТВА, проводить его инвентаризацию.
- 8.3. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязуется обеспечивать представителям ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ беспрепятственный доступ в помещения и на территории, где располагается ИМУЩЕСТВО, для чего по требованию ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ вносит соответствующие изменения в договоры аренды и охраны объектов и территорий, на которых находится ИМУЩЕСТВО (копии договоров передаются ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ).
- 8.4. Документы предоставляются ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ в течение пяти дней после получения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ соответствующего требования.
- 8.4.1. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе в период действия настоящего Договора осуществлять контроль финансового состояния ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ, наличия и сохранения у него активов, способных обеспечить надлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 8.4.2. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан предоставлять по первому требованию ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ бухгалтерские и юридические документы, касающиеся платежеспособности и юридического статуса ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ.
- 8.5. В случае реорганизации ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ, принятия решения о его ликвидации, при наличии признаков банкротства или при подаче заявления в суд о признании банкротом ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ, наложения ареста на имущество ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ, наложения ареста на ИМУЩЕСТВО ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ либо иного обременения/ограничения использования ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ по обязательствам ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ, отсутствия ИМУЩЕСТВА в месте его нахождения по Договору лизинга, возбуждения в отношении ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ исполнительного производства, ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе:
- 8.5.1. потребовать возврата ИМУЩЕСТВА из пользования ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ или осуществить изъятие ИМУЩЕСТВА в соответствии с разделом 7 настоящего Договора; либо
- 8.5.2. потребовать уплаты выкупной стоимости ИМУЩЕСТВА в соответствии с пунктом 5.5 настоящего Договора, неустоек и процентов, начисленных за нарушение условий настоящего Договора.
- 8.6. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе принимать любые законные меры для защиты своего ИМУЩЕСТВА, включая удержание.

## 9. СТРАХОВАНИЕ

- 9.1. Страхование ИМУЩЕСТВА от рисков повреждения и утраты имущества в результате пожара, стихийных бедствий, противоправных действий третьих лиц, хищения и иных рисков осуществляет ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ по заявлению на страхование, заключенному ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ, являющееся приложением к настоящему Договору.
- 9.1.1. Во всех случаях, когда ИМУЩЕСТВО подлежит монтажу, строительные-монтажные риски подлежат страхованию ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ собственными усилиями и за собственный счет в пользу ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.
- 9.1.2. В качестве страховщика ИМУЩЕСТВА Сторонами выбирается ЗАО "МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ".
- 9.1.3. Договор страхования ИМУЩЕСТВА входит в структуру лизинговой операции как сопутствующий договор.
- 9.1.4. Копии договора страхования, страхового полиса и правила страхования передаются ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ.
- 9.1.5. Все расходы по страхованию относятся на ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ и включаются в ГРАФИК лизинговых платежей.
- 9.1.6. ИМУЩЕСТВО должно быть застраховано в течение всего срока лизинга (пункт 11.2 Договора).
- 9.1.6.1. Договор страхования заключается в первый год страхования на сумму не менее стоимости ИМУЩЕСТВА по КОНТРАКТУ.
- 9.1.6.2. В последующие годы страхования страховая сумма в договоре страхования указывается с учетом износа ИМУЩЕСТВА, согласно правилам страхования страховой компании.
- 9.1.7. Выгодоприобретателем на случай полной утраты или гибели ИМУЩЕСТВА является ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ.
- 9.1.8. Выгодоприобретателем на случай частичной утраты или повреждения ИМУЩЕСТВА является ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ.
- 9.1.9. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязуется:
- 9.1.9.1. знать и исполнять все требования страховой компании в отношении застрахованного ИМУЩЕСТВА;
- 9.1.9.2. исполнять правила страхования и иные обязательства по договору страхования, кроме обязанности производить оплату страховой премии.
- 9.2. В случаях, предусмотренных законодательством, ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ самостоятельно страхует свою гражданскую ответственность за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц в процессе пользования ИМУЩЕСТВОМ. В случае наступления ЛИЗИН-

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

стр. 7 из 10

ГОПОЛУЧАТЕЛЕМ своих обязательств по настоящему пункту ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе исполнить указанные обязательства ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ за счет последнего, при этом расходы по страхованию включаются в сумму лизинговых платежей в уведомительном порядке без согласия ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ.

9.3. В случае утраты или повреждения ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан: незамедлительно сообщить в страховую компанию и ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ, и предпринять действия в соответствии с Правилами страхования.

9.3.1. незамедлительно заявить о происшествии в соответствующую компетентные государственные органы (органы внутренних дел, противопожарную службу и т. п.), а также

9.3.2. в течение 24 часов с момента наступления указанных обстоятельств уведомить о них страховую компанию с подробным изложением всех известных обстоятельств и с приложением всех необходимых документов (в том числе полученных от уполномоченных органов); и

9.3.3. в первый рабочий день после наступления указанных обстоятельств аналогичным образом уведомить о них ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.

9.4. При наступлении страхового случая, повлекшего утрату, гибель, повреждение ИМУЩЕСТВА, настоящий Договор может быть прекращен полностью, либо в части погибшего ИМУЩЕСТВА только по соглашению СТОРОН после осуществления расчетов в соответствии с пунктами 5.1–5.4 настоящего Договора, что оформляется дополнительным соглашением.

9.4.1. Начисление лизинговых платежей прекращается с даты принятия страховой компанией решения о выплате страхового возмещения.

9.4.2. Начисление процентов за пользование денежными средствами ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ прекращается с момента зачисления на расчетный счет ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ суммы страхового возмещения в полном объеме.

9.5. При отказе страховой компании в выплате страхового возмещения при наступлении страхового случая ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ не освобождается от обязательств по уплате лизинговых платежей согласно ГРАФИКУ, неустоек и процентов, начисленных за нарушение условий настоящего Договора.

9.5.1. При отказе страховой компании в выплате страхового возмещения по риску "Ущерб" Лизингополучатель несет обязательства по восстановлению ИМУЩЕСТВА самостоятельно и своими средствами.

9.5.2. При отказе страховой компании в выплате страхового возмещения по рискам "Утрата (Угон)" либо "Полная гибель", ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан погасить просроченную дебиторскую задолженность по лизинговым платежам, неустойки и проценты, начисленные за нарушение условий настоящего Договора, компенсировать инвестиционные затраты ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ и неоплаченные суммы начисленных процентов за пользование денежными средствами по ставке лизингового процента по настоящему Договору.

9.6. При получении ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ страхового возмещения сумма лизинговых платежей уменьшается на величину полученного страхового возмещения, что оформляется дополнительным соглашением.

9.6.1. Остаток суммы страхового возмещения, превышающей обязательства ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ по настоящему Договору, за вычетом издержек ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ, обусловленных налогообложением операций, связанных с выплатой страхового возмещения, причитается ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ.

9.6.2. Если выплаченное страховое возмещение не покрывает сумму обязательств ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ перед ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ, ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан погасить оставшуюся сумму.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, ЗАЛОГ ИМУЩЕСТВА И ПРАВ

10.1. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ имеет право передавать в залог ИМУЩЕСТВО и права по настоящему Договору в обеспечение исполнения своих обязательств перед финансирующими организациями. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязуется обеспечить доступ залогодержателя для контроля ИМУЩЕСТВА в месте его нахождения.

## 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются в Арбитражном суде Свердловской области.

11.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

11.3. Настоящим в соответствии со статьей 310 и пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается односторонний (внесудебный) отказ от исполнения ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ настоящего Договора в части обязательства приобрести в собственность ИМУЩЕСТВО и предоставить на определенный срок права владения и пользования им ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ в случае неполучения ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ кредитных ресурсов на приобретение ИМУЩЕСТВА в течение 30 (тридцати) дней после заключения настоящего Договора.

11.4. Если КОНТРАКТ не вступил в силу, права и обязанности по настоящему Договору прекращаются.

Если ПОСТАВЩИК не поставил ИМУЩЕСТВО, ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ возвращает перечисленные ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ суммы по настоящему Договору не позднее трех рабочих дней со дня возврата денежных средств от ПОСТАВЩИКА за вычетом всех понесенных ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ расходов.

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

стр. 5 из 10

ходе по КОНТРАКТУ и настоящему Договору.

11.5. Настоящим в соответствии со статьей 310 и пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается односторонний (анекдотный) отказ от исполнения ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ настоящего Договора в части обязательства приобрести в собственность ИМУЩЕСТВО и предоставить на определенный срок права владения и пользования им ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ в случае, если ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ не перечислит платежей в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего Договора, что признается существенным нарушением Договора.

11.6. Настоящим в соответствии со статьей 310 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается одностороннее изменение Лизингодателем условий (размера) денежного обязательства Лизингополучателя (Графика лизинговых платежей), в том числе в следующих случаях:

11.6.1. повышения или введения новых налогов, сборов (пошлин), других обязательных платежей;

11.6.2. изменения валютных курсов при пересчете стоимости ИМУЩЕСТВА по КОНТРАКТУ, в случае, если настоящий Договор и/или КОНТРАКТ номинирован в иностранной валюте;

11.6.3. изменения условий страхования ИМУЩЕСТВА;

11.6.4. изменения условий КОНТРАКТА, в том числе сроков и (или) графика поставок;

11.6.5. переоценки ИМУЩЕСТВА и (или) начисленного на него износа по решению компетентных органов государственной власти;

11.6.6. изменения ставки рефинансирования Банка России и (или) процентной ставки за пользование привлеченными средствами, в том числе в случае изменения кредитной политики финансирующих организаций, что может подтверждаться, в том числе, решением уполномоченного органа банка об изменении процентной ставки, и (или) стоимости кредитных ресурсов в Российской Федерации, в том числе изменения ставок MosPrime, MIBID, MIBOR, MIACR;

11.6.7. возложения на ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ обязанности по возмещению убытков, уплата налогов, сборов и иных обязательных платежей, а также пеней и штрафов вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ своих обязательств по настоящему Договору и (или) КОНТРАКТУ.

11.7. В случаях, предусмотренных пунктом 11.6 настоящего Договора, изменение суммы лизинговых платежей и соответствующее изменение ГРАФИКА производится ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ путем направления ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ уведомления об изменении размера лизинговых платежей в срок не позднее 15 (пятнадцати) дней до даты уплаты первого измененного платежа.

11.7.1. Если ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ откажется или уклонится от уплаты измененной суммы лизинговых платежей, он обязан выкупить ИМУЩЕСТВО в соответствии с пунктами 5.1–5.4 настоящего Договора в течение 20 (двадцати) дней после получения уведомления об изменении размера лизинговых платежей.

11.7.2. До выкупа ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан уплачивать лизинговые платежи в размере, измененном ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ.

11.8. СТОРОНЫ обязаны принимать необходимые меры для уведомления друг друга о перемоне своих мест нахождения, банковских реквизитов, учредительных документов и несут риск последствий, вызванных отсутствием у другой СТОРОНЫ соответствующих сведений.

11.8.1. ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ вправе дать ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ обязательное для последнего указание вносить лизинговые платежи на иной банковский счет, чем указан в настоящем Договоре.

11.8.2. После получения указания, предусмотренного пунктом 11.8.1 настоящего Договора, ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан вносить лизинговые платежи на банковский счет, реквизиты которого содержатся в указании ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ.

11.9. Документы, направляемые СТОРОНАМИ друг другу в соответствии с настоящим Договором, если иное прямо не предусмотрено Договором, направляются:

11.9.1. по адресу, определяемому в соответствии с пунктом 11.10 настоящего Договора;

11.9.2. одним из способов, указанных в пункте 11.11 настоящего Договора.

11.10. Надлежащим признается направление документов СТОРОНЕ-адресату по любому из следующих адресов:

11.10.1. место нахождения (почтовый адрес) СТОРОНЫ-адресата, указанное в Договоре; или

11.10.2. новое место нахождения СТОРОНЫ-адресата, сообщенное в соответствии с пунктом 11.11 настоящего Договора; а равно

11.10.3. место нахождения СТОРОНЫ-адресата, указанное в Едином государственном реестре юридических лиц или Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей.

11.11. Надлежащим признается направление документов СТОРОНЕ-адресату любым из следующих способов:

11.11.1. вручением корреспонденции посылным (курьером) под роспись; или

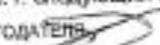
11.11.2. заказным или ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении; а равно

11.11.3. телеграфным сообщением.

11.12. Засвидетельствованные работниками организации связи отказ или уклонение СТОРОНЫ-адресата от получения почтового отправления или телеграфного сообщения другой СТОРОНЫ (как-то: возврат организацией связи корреспонденции в связи с истечением срока ее хранения или отсутствием адресата по адресу, определяемому в соответствии с пунктом 11.10 настоящего Договора, а также по иным причинам) влекут правовые последствия, идентичные получению СТОРОНОЙ-адресатом соответствующего почтового отправления или телеграфного сообщения.

11.13. В случаях, предусмотренных пунктом 11.12 настоящего Договора, датой получения СТОРОНОЙ-адресатом корреспонденции признается:

11.13.1. следующий день после истечения контрольного срока пересылки письменной корреспонденции

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ 

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ 

стр. 9 из 10

денщин, утвержденного компетентным органом государственной власти в соответствии с Федеральным законом о почтовой связи, после отправления СТОРОНОЙ-отправителем; или  
 11.13.2. день составления оператором связи служебного извещения или иного аналогичного документа о невручении телеграммы.

11.14. По обязательству ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ предоставить ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ документы, предусмотренные настоящим Договором, исполнение должно быть произведено в часы работы ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ по адресу, указанному ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ в качестве реквизитов в Договоре.

11.15. Выставление ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ инкассового поручения или платежного требования к счету ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ на списание задолженности по лизинговым платежам признается также письменным предупреждением о необходимости исполнения денежного обязательства, которое считается полученным ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ на следующий рабочий день после поступления соответствующего расчетного документа в исполняющий банк.

11.16. При принятии решения о реорганизации или ликвидации ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ, подаче ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ или третьими лицами в суд заявления о признании ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ банкротом ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ обязан незамедлительно сообщить об этом ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ.

11.17. ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ настоящим дает свое согласие на проверку сведений и документов, предоставленных в рамках настоящего Договора.

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ настоящим гарантирует конфиденциальность и сохранность предоставленных и полученных в результате проверки сведений о ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕ.

11.18. Настоящий Договор составлен в двух тождественных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из СТОРОН.

11.19. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

- № 1 – График лизинговых платежей
- № 2 – Спецификация на ИМУЩЕСТВО
- № 3 – Перечень затрат (список инвестиционных и иных затрат лизингодателя)
- № 4 – Заявление Лизингополучателя на страхование имущества.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ

Филиал в г. Екатеринбург  
 ООО "Балтийский лизинг"

ООО "ПКФ Стройбетон"

Место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург,  
 Набережная канала Грибоедова, дом 79/23,  
 Почтовый адрес: Свердловская область, 620014,  
 г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, дом 6, к. 19  
 ОГРН 1027810273545  
 ИНН 7826705374 КПП 665802001  
 Расч. счет 40702810000280006734  
 Банк: ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ Г.ЕКАТЕРИНБУРГ  
 Г.ЕКАТЕРИНБУРГ  
 Корр. счет 30101810400000000952  
 БИК 048577962  
 Телефон/факс: (343) 253-70-99 (90)

Место нахождения: Московская область, 141073,  
 с. Королево, Ярославский проезд, дом 12,  
 Почтовый адрес: Московская область, 141073, с.  
 Королево, Ярославский проезд, дом 12,  
 ОГРН 1025002032890  
 ИНН 50180559680 КПП 501801001  
 Расч. счет 40702810500280000546  
 Банк: ОАО "БАНК МОСКВЫ" Г.МОСКВА  
 Корр. счет 30101810500000000219  
 БИК 044525219  
 Телефон/факс: (495) 513-53-29, 513-40-61

ДОГОВОР ПОДПИСАН:

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

Директор Филиала в г.Екатеринбург

Директор



Масаев Альхат Нургаялович



Погосян Ашот Юревич

СОГЛАСОВАНО:

Гл. бухг. *[Signature]* О. А. ВЕТНОВА  
 ЮРИСКОН, *[Signature]* Е. Д. ПУСТИЛЬНИК  
 МЕНЕДЖЕР *[Signature]* А. С. С. А.

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ



Спецификация на ИМУЩЕСТВО.

1. Маневровый тепловоз ТГМЕ, 2012 года выпуска, в количестве 1 (одной) единицы.

Характеристики:  
ТУ 24.04.537-00  
Основная формула: В-В  
Ширина колеи: 1520мм  
Марка двигателя: 211Д-3М  
Мощность: 814 л.с.

Дополнительные условия:  
- не комплектуется АПСН, радиостанцией, холодильником, электроплиткой,  
- поставляется с пакетом ЗМП.

Завод-изготовитель:  
ОАО «Подинсовский тепловозостроительный завод»  
Адрес: 249100, г. Подинсово Калужской обл., ул. К. Либанехта, д. 1.

Стоимость приобретенного по КОНТРАКТУ ИМУЩЕСТВА, составляет 28 320 000,00 (Двадцать восемь миллионов триста двадцать тысяч рублей 00 копеек) рублей, в том числе НДС (18%) – 4 320 000,00 (Четыре миллиона триста двадцать тысяч рублей 00 копеек) рублей.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ:  
Директор филиала в г. Екатеринбург

(Маслен Альберт Александрович)



От ЛИЗИНГОЛУЧЕАТЕЛЯ:  
Директор

(Ашот Юревич)



СОГЛАСОВАНО:  
Гл. бухг. *Литя О.А.* Плетнева  
Юрисконс. *К.Д.* Пустыльник  
Менеджер *Андреев Е.А.*

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОЛУЧЕАТЕЛЯ

**СПИСОК ИНВЕСТИЦИОННЫХ И ИНЫХ ЗАТРАТ ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ**

- 1) Расходы и затраты, учитываемые в составе лизинговых платежей, согласно графику лизинговых платежей на дату подписания договора лизинга:
- расходы (надбавки) Лизингодателя, связанные с приобретением ИМУЩЕСТВА ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ;
  - расходы на оказание дополнительных услуг, оказанных ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ по письменной заявке ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ;
  - расходы на выплату процентов за пользование кредитными средствами, привлеченными для финансирования расходов ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ по Договору лизинга;
  - расходы, связанные со страхованием ИМУЩЕСТВА;
- 2) Расходы и затраты, которые могут возникать в течение срока действия договора лизинга:
- расходы, связанные с увеличением расходов и затрат, перечисленных в п.1;
  - расходы по оплате банковских расходов и комиссий, связанных с исполнением ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ его обязательств по договору лизинга;
  - расходы, связанные с приобретением и установкой дополнительного оборудования по письменной заявке ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ после подписания Договора лизинга;
  - расходы на оказание дополнительных услуг, оказанных ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЮ по письменной заявке ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ после подписания договора лизинга;
  - расходы, связанные с увеличением ставки налога на имущество и/или введением новых налогов;
  - расходы, понесенные ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ в связи с невыполнением ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ своих обязанностей по Договору лизинга, включая расходы по возникшим задолженностям по уплате лизинговых платежей;
  - расходы, связанные с расторжением Договора лизинга и изъятием ИМУЩЕСТВА, по вине ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ;
  - расходы, связанные с оплатой прочих налогов, сборов и других обязательных платежей, подлежащих уплате собственником ИМУЩЕСТВА в соответствии с законодательством РФ.

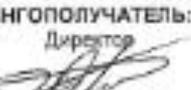
Указанные в п.2 расходы и затраты ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ подлежат возмещению ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЕМ ЛИЗИНГОДАТЕЛЮ в полном объеме путем включения в ГРАФИК или путем оплаты дополнительных счетов, составляемых ЛИЗИНГОДАТЕЛЕМ, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты их выставления.

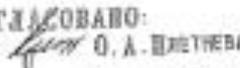
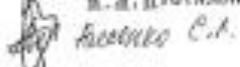
**ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ:**  
Филиал в г. Екатеринбург ООО "Балтийский лизинг"  
ОГРН: 1027810273545  
ИНН: 7828705374  
КПП: 685802001  
Почтовый адрес: Свердловская область, 620014, г. Екатеринбург, Маршала Жукова, дом 6, с. 19  
Место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, Набережная канала Грибоедова, дом 79/23,  
Банк: ФИЛИАЛ ОАО БАНК ВТБ Г.ЕКАТЕРИНБУРГЕ  
Г.ЕКАТЕРИНБУРГ  
Расчетный счет: 40702810000280008734  
Корреспондентский счет: 30101810400000000952  
БИК: 046577952  
Телефон/факс: (343) 253-70-99 (90)

**ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ:**  
ООО "ГКО Стройбетон"  
ОГРН: 1025002032890  
ИНН: 50180559580  
КПП: 501801001  
Почтовый адрес: Московская область, 141073, г. Королев, Ярославский проезд, дом 12,  
Место нахождения: Московская область, 141073, г. Королев, Ярославский проезд, дом 12,  
Банк: ОАО "БАНК МОСКВЫ" Г.МОСКВА  
Расчетный счет: 40702810900280000548  
Корреспондентский счет: 30101810500000000219  
БИК: 044525219  
Телефон/факс: (495) 513-53-29, 513-40-61

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ:**  
Директора филиала в г.Екатеринбург  
  
(Марина Алексеевна Фурманова)  
М.П. 

**ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ:**  
Директор  
  
(Ашот Юревич)  


**СОГЛАСОВАНО:**  
ГЛ. БУХГ.  О. А. ПЛЕТНЕВА  
ЮРИСТ  К. И. ПУСТЫННИК  
МЕНЕДЖЕР  С. А. КАБАНОВ

от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ

**Заявление Лизингополучателя на страхование имущества**

Страховая компания: ЗАО «МАКС»  
Адрес: 620014, г. Екатеринбург, ул. Радищева, 4, оф. 205  
Телефон: (343) 253 – 10 – 68 (89)  
ИНН/КПП: 7709031843 / 774401001

Страхователь: ООО «Балтийский лизинг»  
Адрес юридический: 190000, г. Санкт-Петербург, Набережная канала Грибоедова, 70/23  
Адрес почтовый: 620014, Екатеринбург, Маршала Жукова, дом 6, к. 19  
Телефон: (343) 253-70-99, 90  
ИНН/КПП: 7828705374/665802001

Банк: Филиал ОАО Банк ВТБ в г. Екатеринбурге  
Р/счет: 40702810000280006734  
К/счет: 30101810400000000962  
БИК: 046577962

Владение Имуществом: в собственности ООО «Балтийский лизинг».

Выгодоприобретатель: в случае полного уничтожения или утраты ТС – Лизингодатель (ООО «Балтийский лизинг»), при частичном повреждении (в иных случаях) – Лизингополучатель (ООО «ПКФ Стройбетон»)

Сведения об Имуществе:

Маневровый тепловоз ТГМ4Б, 2012 года выпуска, в количестве 1 (одной) единицы, стоимостью 28 320 000,00 (Двадцать восемь миллионов триста двадцать тысяч рублей 00 копеек) рублей, в том числе НДС (18%).

Дополнительное оборудование: нет.

Прошу застраховать следующее риски:

1. Страхование ИМУЩЕСТВА по всем рискам.

Безусловная франшиза: нет.

Действительная стоимость Имущества: 28 320 000,00 рублей, в т.ч. НДС (18%).

Лица, допущенные к работе с Имуществом	Дата рождения	Стаж	Пол
Лица, допущенные к работе на имуществе на законных основаниях.	Штатные сотрудники лизингополучателя		

Заявитель (Лизингополучатель):  
Директор ООО «ПКФ Стройбетон»

/ Павлова А.Ю./



от ЛИЗИНГОДАТЕЛЯ

от ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЯ



Прошито и пронумеровано  
"14" лист(ов)

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



## ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Информация полученная из внешних источников

### Объекты-аналоги для сравнительного подхода при расчете стоимости № 1

#### Аналог № 1

← Я ↻ spec.drom.ru Тепловоз ТГМ4Б, 2010 г., 825 л. с - Другая спецтехника в Санкт-Петербурге

### Тепловоз ТГМ4Б, 2010 г., 825 л. с в Санкт-Петербурге

18.02, 15 мая

Добавить заметку

**20 000 000 Р** ★

eurodozer из Санкт-Петербурга  
Продавец 4 года, 5 месяцев на сайте

Показать телефон Спросить

В кредит от 337 904 рублей в месяц

Наличие товара в Санкт-Петербурге **Под заказ**

Год выпуска 2010

Состояние Б/у



Четырехосный маневровый тепловоз с гидромеханической передачей ТГМ 4Б, 2010 года, пробег около 6 неполных лет, двигатель 211 ДЗМ, мощность 825 л. с, мотор в отличном состоянии, сухой, не дымит, работает как часы, вес 80000 кг, колея 1520 мм, статическая нагрузка от колесной пары на рельсы 196 кН, сам

Это ваше объявление?  
№70567324

- ★ Добавить в избранное
- Добавить заметку
- Пожаловаться

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

← Я ↻ spec.drom.ru Тепловоз ТГМ4Б, 2010 г., 825 л. с - Другая спецтехника в Санкт-Петербурге

диаметр колеса по кругу катания 1050 мм, скорость поезда на маневренном и поездном режиме 32-65 км/ч, миним. радиус проходимых кривых 40 метров, состояние хорошее, без подтеков, все узлы и агрегаты в норме, для запуска требуется подготовки узлов ( смазка, заправка и т.д ) проверки проходили в установленные сроки, ТГМ оснащен современным оборудов. и групповым приводом осей, которое обеспечивает наилучшее использование сцепного веса, ходовая часть выдает хорошие динамические качества и позволяет вписаться в кривые малого радиуса, все документы на промышленный тягач имеются, один руль, сделано в России, осмотр тепловоза в городе Иркутск, евродозер 13214

Перед осмотром просьба звонить и договариваться заблаговременно.

ВНИМАНИЕ! Цена указана на момент публикации объявления, стоимость на данный момент возможно снижена!

Показать телефон Спросить

eurodozer  
Санкт-Петербург · На сайте с 12 декабря 2014  
476 предложений в профиле

## Аналог № 2

← → Я ↻ spec.drom.ru Тепловоз ТГМ-4Б-1049, 2010 г/в - Другая спецтехника в Екатеринбурге

### Тепловоз ТГМ-4Б-1049, 2010 г/в в Екатеринбурге

23:29, 4 мая

Добавить заметку

**12 500 000 Р** ★

13000628 из Екатеринбурга  
Продавец 8 месяцев, 11 дней на сайте

Показать телефон Спросить

В кредит от 211 190 рублей в месяц

Наличие товара в Екатеринбурге **Под заказ**

Год выпуска 2010

Состояние Б/у

Продается Тепловоз ТГМ-4Б-1049, двигатель 211ДЗМ, 2010 г/в.  
Состояние рабочее.  
Находится в Иркутске.



Это ваше объявление?  
№72625267

★ Добавить в избранное

Добавить заметку

Пожаловаться

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

<https://forums.drom.ru/special/> 13000628

## Аналог № 3

← Я ↻ spec.drom.ru Тепловоз ТГМ4Б, 2011 год производства, консервация, масса 78,9 тонны - Другая...

### Тепловоз ТГМ4Б, 2011 год производства, консервация, масса 78,9 тонны в Екатеринбурге

03:32, 15 мая

Добавить заметку

**15 900 000 Р** ★

NIOLAY2012 из Екатеринбурга  
Продавец 5 лет, 2 месяца на сайте

Показать телефон Спросить

В кредит от 268 633 рублей в месяц

Наличие товара в Екатеринбурге **В наличии**

Объем двигателя 21 000 куб. см.

Наработка 11 111 м/ч

Год выпуска 2011

Состояние Б/у

Тепловоз серии ТГМ-4Б, 2011 года производства.  
Тепловоз в действующем виде, с консервации, готов к эксплуатации. Оборудован краном машиниста.  
Радиосвязь.



Это ваше объявление?  
№68056201

★ Добавить в избранное

Добавить заметку

Пожаловаться

[Форум о грузовиках и спецтехнике](#)

<https://forums.drom.ru/special/>

spec.drom.ru Тепловоз ТГМ4Б, 2011 год производства, консервация, масса 78,9 тонны - Другая...

Дизель 21 л. 880 л.с.  
 Толщина банджака - 60 миллиметров  
 Толщина гребня - 40 миллиметров  
 Техническое тех состояние экипажной раб/части - действующее  
 Техническое тех состояние других модулей - исправное, действующее.  
 Полный состав бумаг.  
 МО.

[Показать телефон](#)

**NIOLAY2012**  
 Екатеринбург • На сайте с 12 марта 2014  
 101 предложение в профиле

[Спросить](#)

**Похожие объявления**

Тепловоз ТГМ4Б, 2011 год производства, консервация, масса 78,9 тонны 11 111 куб. см. Под заказ 285 <b>15 900 000 Р</b>	Тепловоз ТГМ4Б, 2011 год производства, консервация, все документы 11 111 куб. см. 379 <b>15 900 000 Р</b>	Тепловоз ТГМ-4Б-1049, 2010 г/в Под заказ 17 <b>12 500 000 Р</b>	Тепловоз ТГМ4Б, в отличном техническом состоянии, с НДС. 1 111 куб. см. 96 <b>6 999 000 Р</b>	Тепловоз ТГМ 4, 2004 г/в Под заказ 15 <b>7 400 000 Р</b>

#### Аналог № 4

www.equipnet.ru Продам тепловоз тгм-4б цена 6 950 000

**Продан** [Подать объявление](#)

№ 327153, размещено 16.01.2013 в 17:03 808



Город: Красноярск  
 Контакты: +7(913)0565151  
 E-mail: 89130565151@rambler.ru  
 Сайт компании: http://www.prodamtteplovoz.ru

**6 950 000 руб.**

Продолжая использовать наш сайт, вы даете согласие на обработку файлов cookie, пользовательских данных (сведения о местоположении; тип и версия ОС; тип и версия браузера; тип устройства и разрешение его экрана; источник откуда пришел на сайт пользователь; с какого сайта или по какой рекламе; язык ОС и браузера; какие страницы открывает и на какие кнопки нажимает пользователь; ip-адрес; время посещения сайта; статистика просмотров страниц сайта; статистика брандмауэра и файрвола компьютера пользователя; статистика активных соединений с сетью интернет; статистика мобильного устройства; иные сведения), передаваемых в соответствии с правилами, указанными в нашей политике конфиденциальности.

[Отправить нам сообщение](#) jivosite



## Описание

Продам маневровый тепловоз марки ТГМ-4Б, 1992 года выпуска. Тепловоз в отличном техническом состоянии, полностью комплектный, рабочий. Капитальный ремонт проводился в 2002 году с 2005 года не эксплуатировался (есть подтверждающие документы). Общая наработка 13 429 м/часов, дизель 6ЧН2А 2121 211-3М - 825 л. с., 1991г. в. Последний ремонт в объеме ТР-3 проведен 08. 10. 2012г. Тепловоз есть в наличии, готов к отправке в составе поезда как груз на своих осях в холодном состоянии

## Оборудование по теме



Бортовые Газель, Некст, Садко и др. с удлиненной колесной базой

Нижний Новгород



Контрактный двигатель Doosan (Daewoo) DV11 на автобус Daewoo

Владивосток



Оборудование для ямочного ремонта ЯР-4

Смоленск



Продаем седельный тягач Renault Premium

Воронеж



Продолжая использовать наш сайт, вы даете согласие на обработку файлов cookie, пользовательских данных (сведения о местоположении; тип и версия ОС; тип и версия Браузера; тип устройства и разрешение его экрана; источник откуда пришел на сайт пользователь; с какого сайта или по какой рекламе; язык ОС и Браузера; какие страницы открывает и на какие кнопки нажимает пользователь; IP-адрес) и проведение статистических исследований и обзоров. Если вы не хотите, чтобы в

https://www.equipnet.ru/board/transport/transport\_307073.html

Отправьте нам сообщение jivosite