

Отчет об оценке № 2019/05_04-1

рыночной стоимости имущества, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащего на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон»

Экз. № 1

Дата оценки: 24.05.2019

Дата составления отчета: 09.07.2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. Аннотация.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Прочие обязательные сведения	8
1.5. Допущения и ограничительные условия.....	9
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	10
1.7. Термины и определения, используемые в Отчете	10
1.8. Последовательность определения стоимости	11
2. Описание Объекта оценки.....	12
2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	12
2.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки	12
3. Анализ рынка.....	13
3.1. Макроэкономический обзор.....	13
1.1 Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в Московской области	17
3.2. Обзор промышленности РФ	22
3.3. Анализ рынка оцениваемого имущества	24
4. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке.....	25
5. Затратный подход.....	27
5.1. Методика оценки затратным подходом	27
5.2. Оценка затрат на воспроизводство / замещение Объекта оценки	27
5.3. Оценка накопленного износа (Ин).....	31
6. Сравнительный подход	35
6.1. Основные этапы и процедуры оценки методом сравнительного анализа продаж	35
6.2. Расчет рыночной стоимости метод сравнения с аналогичным объектом.....	36
7. Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки.....	38
8. Итоговая величина стоимости объекта оценки и декларация Оценщика	41
9. Перечень использованных данных, документов и материалов	42
10. ПРИЛОЖЕНИЕ I. Расчетные таблицы	44
11. ПРИЛОЖЕНИЕ II. Фотографии Объекта оценки	53
12. ПРИЛОЖЕНИЕ III. Копии документов устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	55
13. ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Иные существенные сведения и материалы, используемые при оценке.....	57
14. ПРИЛОЖЕНИЕ V. Копии документов Оценщика.....	62

1. Аннотация

1.1. Основные факты и выводы

Информация, идентифицирующая Объект оценки	Имущество, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащее на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон»	
Результаты оценки (округленно на 24.05.2019 г.)	Затратный подход:	4 257 000 руб. без учета НДС
	Сравнительный подход:	4 399 000 руб. без учета НДС
Итоговая величина стоимости (округленно 24.05.2019 г.)	Рыночная стоимость:	4 359 000 (Четыре миллиона триста пятьдесят девять тысяч) рублей без учета НДС

Генеральный директор
ООО «Роял Эдвайзерс»

Смирнов В. И.

Оценщик

Гридина О. А.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Имущество, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащее на правах собственности ООО «ПКФ Стройбетон»
Оцениваемые имущественные права	Согласно предоставленной документации собственником оцениваемого имущества является ООО «ПКФ Стройбетон» на основании документов см. глава 9 данного Отчета
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки)¹	Для принятия управленческих решений. (иное использование результатов оценки допускается только с письменного разрешения Исполнителя)
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости Объекта оценки)¹	24.05.2019 г.
Срок проведения оценки	24.05.2019 г. – 09.07.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений ▪ Исполнитель не проводит специальную строительную и экологическую экспертизу оцениваемого объекта. Техническое состояние определяется Оценщиком на основании визуального осмотра. ▪ Количественные показатели Объекта оценки определяются на основе предоставленной Заказчиком технической документации. ▪ Финансово экономические показатели предоставляемые Заказчиком для проведения оценки считаются достоверными, используются в расчетах стоимости без специальной (аудиторской) проверки.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФСтройбетон» (ИНН 4816022782) ОГРН и дата присвоения 1025002032890 от 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий Губайдулин Руслан Наилевич Сведения о членство в СРО Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ»
------------------------------------	--

¹ Добавлено в соответствии с требованиями ст. 11. ФЗ «Об оценочной деятельности» №135 от 29 июля 1998 г. с последующими изменениями и дополнениями

	<p>Реквизиты СРО: ИНН 7703392442 КПП 772601001 ОГРН 1077799003435</p> <p>Юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36</p> <p>Фактический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, ком. 401В</p>
Сведения об Исполнителе оценки	<p>Общество с ограниченной ответственностью «РОЯЛЭДВАЙЗЕРС»</p> <p>ИНН/КПП 7729665944/772901001</p> <p>ОГРН 1107746840410 от 14.10.2010</p> <p>Банковские реквизиты БАНК ПАО «Сбербанк», БИК 044525225,</p> <p>К/С 30101810400000000225, Р/С 40702810738000164312</p> <p>Фактический адрес: 119571, г. Москва, Ленинский проспект 156</p> <p>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.</p>
Сведения об оценщиках	<p>Гридина Ольга Александровна:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Местонахождение: 119571, г. Москва, Ленинский проспект 156 info@royaladvisers.ru ▪ Действительный член СРОРОО, регистрационный № 000083 от 09.07.2007; ▪ Трудовой договор № 19/2 от 01.03.2018 г. ▪ 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 ФГБОУВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 17 октября 2012 г.; ▪ 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. ▪ Стаж работы в оценочной деятельности: с 2000 года;
Сведения о юридическом лице, с которым у оценщиков заключен трудовой договор	ООО «РОЯЛЭДВАЙЗЕРС» (более подробно см. "Сведения об Исполнителе оценки")
Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета организациях и специалистах.	Прочие организации и специалисты в подготовке настоящего Отчета не принимали участия.

1.4. Прочие обязательные сведения

Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 2019/05_04-1 от 24.05.2019 года, заключенный между ООО «ПКФ Стройбетон» и ООО «РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС»
Порядковый номер Отчета	№ 2019/05_04-1
Дата осмотра Объекта оценки	24.05.2019 г.
Дата составления Отчета	09.07.2019 г.
Собственники Объекта оценки	Согласно предоставленной документации собственником оцениваемого имущества является ООО «ПКФСтройбетон» на основании документов см. глава 9 данного Отчета
Реквизиты Собственника Объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФСтройбетон» (ИНН 4816022782) ОГРН и дата присвоения 1025002032890 от 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий Губайдулин Руслан Наилевич Сведения о членство в СРО Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» Реквизиты СРО: ИНН 7703392442 КПП 772601001 ОГРН 1077799003435 Юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, ком. 401В
Балансовая стоимость Объекта оценки на дату оценки	Данные не представлены
Обременения и ограничения использования Объекта оценки	Отсутствуют
Результаты анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки	Оцениваемое имущество, имеет строго определенное назначение, которое определяется конструкцией объекта и которое нельзя изменить. Существует две альтернативы – использование по существующему назначению или утилизация (разборка оцениваемого имущества и продажа его в виде узлов и деталей либо материалов, из которых оно состоит). Исходя из фактического состояния Объекта оценки и использования в производственном процессе предприятия на дату оценки (см. главу 2 Отчета), наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование по существующему назначению.
Потенциальные пользователи Отчета	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Заказчик Отчета об оценке ▪ Собственник Объекта оценки ▪ Суд

1.5. Допущения и ограничительные условия

Анализ, суждения, расчеты и заключения, а также использование Отчета, ограничены сделанными ниже допущениями и ограничительными условиями:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и предназначен для использования исключительно в целях и задачах, указанных в Задании на оценку. Использование отдельных положений и выводов Отчета вне данного контекста, является некорректным и может привести к неверному толкованию результатов оценки.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на Объект оценки Исполнителем не проводилась. Права на оцениваемый объект считаются достоверными. Оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме случаев, оговоренных в Отчете.
3. Исполнитель исходил из достоверности данных, предоставленных Заказчиком, и не несет ответственности за их содержание. Исполнитель так же не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
4. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных имущественных прав, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели по каждому подходу получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.
6. Оценщик не проводил экспертизу оцениваемого объекта, и не инспектировал те части объектов, которые закрыты или недоступны, и Оценщик делает допущение, что такие части находятся в удовлетворительном состоянии. Оценщик не может выразить какого-либо мнения о состоянии непроверенных частей объектов и данный Отчет не должен пониматься так, что в нем утверждается целостность конструкций.
7. Сведения, полученные Оценщиком из разных источников и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
8. Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
9. Любая публикация Отчета целиком или по частям, публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – не допускается без письменного согласия Оценщика, за исключением случаев, связанных с реализацией Заказчиком целей и задач оценки, указанных в настоящем Отчете.
10. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки, а также на период шесть месяцев после даты составления Отчета, если в течение данного периода состояние рынка и Объекта оценки совпадает с состоянием, существовавшим на дату оценки (экономические, политические и др. условия). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
11. Заключение и Отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки Объекта оценки Оценщик руководствовался Федеральными стандартами оценки обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными Минэкономразвития РФ, в составе:

- 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 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015г. №328

«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.

Использование при подготовке настоящего Отчета указанных выше стандартов обосновано требованиями ст.15 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

1.7. Термины и определения, используемые в Отчете

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

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

Единицы сравнения – В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке машин, имущества и имущества. Это некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке. В качестве единиц сравнения часто используют такой показатель как руб./кв. м. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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.

Корректировка - представляет собой операцию, (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и аналогичными объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

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

Объект-аналог – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при схожих условиях, или известна цена предложения на открытом рынке.

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

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов-аналогов и сделок с ними, которые вызывают изменения цен на машины, оборудование и ТС.

1.8. Последовательность определения стоимости

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

2. Описание Объекта оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Наименование Объекта оценки	Имущество, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащее на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон»
Правоустанавливающие документы	Согласно предоставленной документации собственником оцениваемого имущества является ООО «ПКФСтройбетон» на основании документов см. глава 9 данного Отчета
Правоподтверждающие документы	Нет данных
Собственник Объекта оценки (юридический адрес и реквизиты)	Общество с ограниченной ответственностью «ПКФСтройбетон» (ИНН 4816022782) ОГРН и дата присвоения 1025002032890 от 22.10.2002 г. Конкурсный управляющий Губайдулин Руслан Наилевич Сведения о членство в СРО Член СРО арбитражных управляющих НП АУ «РАЗВИТИЕ» Реквизиты СРО: ИНН 7703392442 КПП 772601001 ОГРН 1077799003435 Юридический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, комната 36 Фактический адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.1, стр.1-2, ком. 401В
Балансовая стоимость Объекта оценки на дату оценки	Данные не представлены
Наличие обременений, ограничений в использовании	Объект оценки не имеет обременения (залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, юридических оговорок, соглашений, контрактов, договоров, специальных налоговых обложений и иных ограничений по использованию).
Износ Объекта оценки	Накопленный износ Объекта оценки определен в Приложении I таблица П 1.1.

2.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки

Краткая построчная информация по имуществу, являющимся объектом оценки (технические характеристики, марка, модель, год выпуска, физическое состояние) принадлежащее ООО «ПКФСтройбетон», приведена в Приложении I таблица П 1.1. Имущество, представленное к оценке – используется для производства бетона.

3. Анализ рынка

3.1. Макроэкономический обзор

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИИ в январе 2019 ГОДА

	Ноябрь 2018г.	В % к		Январь-ноябрь 2018г. в % к январю-ноябрю 2017г.	Справочно		
		ноябрю 2017г.	октябрю 2018г.		ноябрь 2017г. в % к ноябрю 2016г.	октябрю 2017г.	январь-ноябрь 2017г. в % к январю-ноябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	74093,3 ¹⁾	101,6 ²⁾			101,8 ³⁾		
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,4	99,8	102,9	98,5	101,1	102,5
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей ⁵⁾	481,1	96,1	59,1	99,2	102,1	68,8	103,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	474,8	102,4	97,2	102,7	101,3	96,4	106,0
в том числе железнодорожного транспорта	220,2	104,3	98,9	104,3	105,8	98,0	106,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2763,1	103,0	99,8	102,6	103,1	98,8	101,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	807,5	102,1	101,5	102,6	99,6	100,8	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	62,9 ⁶⁾	118,6 ⁷⁾	107,8 ⁸⁾	119,5 ⁹⁾	123,6 ⁷⁾	103,4 ⁸⁾	125,5 ⁹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	41,3	130,8	107,5	128,1	127,6	102,5	126,2
импорт товаров	21,6	100,5	108,3	106,7	118,3	104,6	124,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ¹⁰⁾	104,1 ²⁾			103,0 ³⁾		
Индекс потребительских цен		103,8	100,5	102,7	102,5	100,2	103,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,8	100,7	111,9	108,0	100,9	107,6
Реальные располагаемые денежные доходы ^{11),12)}		97,1	97,1	100,4 ¹³⁾	100,4	100,3	98,5 ¹³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹¹⁾ :							
номинальная, рублей	42750	108,6	101,0	110,3	108,4	101,3	107,2
реальная		104,6	100,5	107,4	105,8	101,1	103,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹⁴⁾	94,0	101,2	91,9	94,5 ¹⁵⁾	100,7	93,4 ¹⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	90,3	104,7	87,3	86,3	103,5	85,2

1) Первая оценка.

2) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.

4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.

8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

9) Данные за периоды 2018г. - оценка.

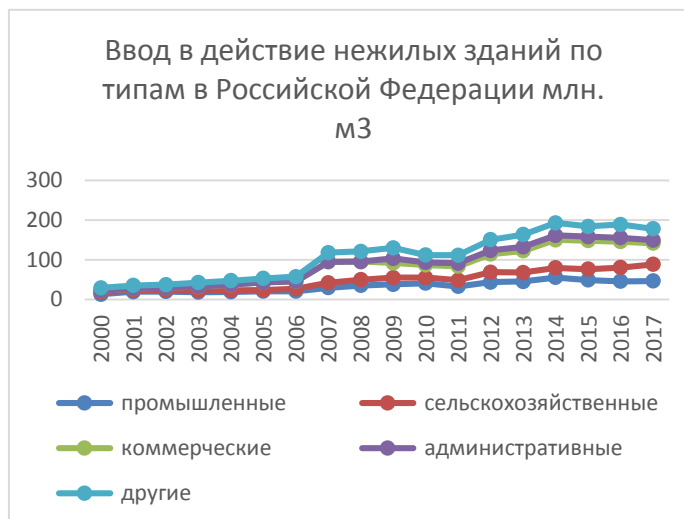
10) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.

11) В среднем за месяц.

12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Все ключевые экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах – с учетом инфляции) положительны, но недостаточны для ощутимого экономического роста.

В строительстве объем СМР в ноябре 2018г. вырос на 4,3%, за период январь-ноябрь составил 6817,0 млрд. рублей (+0,5% г/г). Объемы жилищного строительства за этот период снизились на 3,7%, учитывая завышенный (экономически необоснованный) рост доходов населения) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.



Рост **реальных располагаемых денежных доходов** населения составил +0,4%.

Инфляция по итогам декабря 2018г. составила +4,2%. г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте производства на фоне низкого спроса и низкой предпринимательской и потребительской активности.

Ключевая ставка повышена Банком России 17.12.2018г. до 7,75% годовых. Повышение ставки призвано сдерживать необеспеченное кредитование, но не способствует экономическому росту.

Средства организаций и физ. лиц в банках(счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.12.2018 г. растут высокими темпами и составили 58,5 трлн. руб. (+11,4% г/г).

Объём предоставленных кредитов организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.12.2018 года: – 40,0 трлн. руб. (+18,6% г/г), задолженность составила 32,0 трлн. руб. (в т.ч. просроченная 2,15 трлн.руб. (+8,0% г/г, но меньше роста выданных кредитов)).

Кредиты физическим лицам - 11,1 трлн. руб. (+36,3% г/г). Задолженность 14,7 трлн. руб. (+22,9% г/г), в т.ч. просроченная сократилась до 0,81 трлн. руб. (-6,5% г/г), составив 5,5% от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 2,7 трлн.руб. (+58% г/г), общая задолженность по ним – 6,17 трлн.руб. (+25,9% г/г), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

В банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности.

Государственный внешний долг Российской Федерации (гос. и муниц. органов управления и Центрального банка) на 01.10.2018г. – 57,8 млрд.долл. США (-23,3%).

Золотовалютные резервы Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 21.12.2018 составили 466,80 млрд долл. США (+8,3% г/г), что обеспечивает гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

Исполнение федерального бюджета за 9 мес.2018 года – профицит в сумме +2,6 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 01.12.2018 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 70% Федерального бюджета в сумме 11007 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах собственной страны и привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые смогут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В этих условиях ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах

собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. В условиях нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России за январь – октябрь 2018г. вырос на 20,0% г/г, а экспорт – на 28,2 %. При этом, значительное положительное сальдо (+86,2%) торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

В 2019 году планируется ввод в действие (наиболее значимые объекты):

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- ветропарк на 150 МВт в Республике Адыгея,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется,

улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период январь-ноябрь 2018 года отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено тем, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали с 2014 года). На фоне снижения мировых цен нефти в 2015г. и, соответственно, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о внешнеполитической конфронтации Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков. Особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной и политически мотивированной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате, при росте средств организаций и физ. лиц в банках и росте кредитов видим низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли и сферы услуг, промышленного производства и строительства. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

Источники:

1. http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-11-2018.pdf,
2. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TblID=302-01M>,
3. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761,
4. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TblID=302-02M>,
5. http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=ipoteka_
6. http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=4-1&pid=ipoteka&sid=ITM_2357,
7. https://www.minfin.ru/ru/performance/budget/federal_budget/budgeti/2018/.

1.1 Обзор общеэкономической и социально-экономической ситуации в Московской области

Московская область² (неофициально — Подмосковьё) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

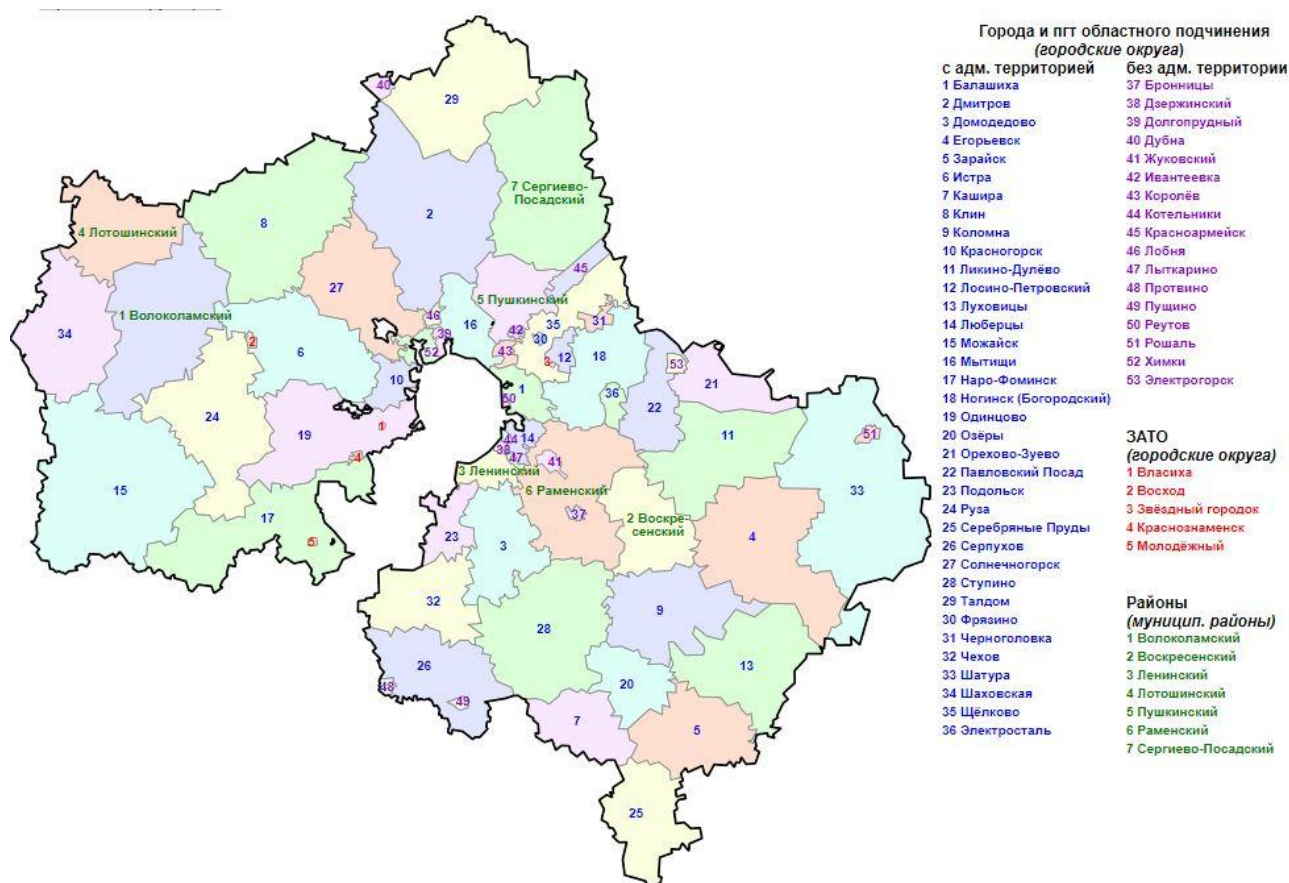
Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Численность населения области по данным Росстата составляет 7 599 756 чел. (2019). Плотность населения — 171,44 чел./км² (2019). Административно-территориальное деление. Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)



Промышленность. По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгруженной продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щелковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — ТВЭЛ); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д..

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер

«Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфорные заводы в Ликино-Дулёве (Дулёвский фарфоровый завод) и Вербилках(«Фарфор Вербилкок»).

3.2. Обзор промышленности РФ

Сложившаяся ситуация в промышленности

Индекс промышленного производства в январе-мае 2018г. по сравнению с январем-маем 2017г. составил 103,2%, в мае 2018г. по сравнению с маем 2017г. – 103,7%, по сравнению с апрелем 2018г. – 101,5%.



Индексы промышленного производства в % к:

	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду (фактически)
IV квартал 2017 год	98,3	111,0
I квартал 2018 год	102,8	85,6
Январь-май	103,2	-

Промышленное производство в РФ увеличилось в июле 2018 года на 3,9% в годовом сопоставлении после роста на 2,2% в июне. Такие данные приводит Федеральная служба государственной статистики (Росстат).

Между тем, относительно предыдущего месяца промпроизводство в стране уменьшилось в июле на 0,3% (после снижения на 0,2% в июне), а с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство выросло на 0,3%.

За первые 7 месяцев текущего года объем промышленного производства в РФ увеличился в годовом исчислении на 3,1%.

По данным Росстата, за июль объем добычи полезных ископаемых вырос на 3,2% к аналогичному периоду 2017 года (с начала года — на 2,1%); объем производства в обрабатывающих отраслях промышленности увеличился в июле на 4,6% в годовом выражении (за первые 7 месяцев прибавил 4,1%). Рост в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром составил 1,8% (увеличение с начала года на 1,9%), в сфере водоснабжения и утилизации отходов — рост на 1% (минус 1,6% за январь—июль нынешнего года).

Напомним, что по итогам 2017 года промышленное производство в РФ увеличилось на 1% относительно предыдущего года. В декабре промпроизводство сократилось в годовом выражении на 1,5% после падения на 3,6% в ноябре. Впрочем, с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в декабре выросло на 0,4% после спада на 1,4% месяцем ранее. Относительно предыдущего месяца промпроизводство выросло в декабре на 8,2%³

ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В ОСНОВНОЙ КАПИТАЛ* (% К СРЕДНЕКВАРТАЛЬНОМУ ЗНАЧЕНИЮ 2014 ГОДА)

ИСТОЧНИК: РОССТАТ.



Инвестиции в основной капитал в РФ в 2017 году выросли на 4,4%, что выше прогноза Минэкономразвития в 4,1%, цитирует ПРАЙМ доклад Росстата «Социально-экономическое положение России» за январь. В номинальном выражении объем инвестиций составил 15,967 трлн. руб.

Как в конце ноября прошлого года сообщал Росстат, инвестиции в основной капитал в РФ в январе-сентябре 2017 года выросли на 4,2% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года. По прогнозу Минэкономразвития предполагается, что рост инвестиций в 2018 году составит 4,7%⁴

Консенсус-прогноз на 2016–2022 гг. (Опрос профессиональных прогнозистов, август 2016 г.)

Консенсус-прогноз указывает на сокращение ВВП на 0,8% (три месяца назад было 1,2%), что – с учетом падения на 0,9% год к году в первом полугодии – примерно такой же спад в оставшуюся часть года. Тем не менее в следующем году почти все эксперты (кроме трех) ожидают возобновления роста, хотя и весьма умеренного (один эксперт прогнозирует небольшой спад в 2018–2019 гг.). При этом усредненные ожидания относительно более отдаленных лет почти не изменились: по-прежнему среднегодовой прирост ВВП достигает примерно 2% к 2020 г. после чего фактически стабилизируется на этом уровне. Только самые отъявленные оптимисты прогнозируют ускорение роста до 3% в год⁵.

Консенсус-прогноз: (макроэкономические показатели России на 2016–2022 гг.)

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Последний опрос(04-15.08.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	- 0,8	1,1	1,6	1,8	1,9	2,1	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	6,5	5,3	5,0	4,9	4,7	4,7	4,4
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	66,0	63,9	64,8	64,7	64,9	66,1	68,0

³ Источник: <http://www.rosbalt.ru/business/2018/08/15/1724979.html>

⁴Источник: <https://ru.investing.com/analysis/article-200227801>

⁵Источник информации: <http://www.dcenter.ru/>

Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	42	49	53	56	59	62	63
Предыдущий опрос (05-16.05.2016)							
Реальный ВВП, % прироста	-1,2	1,0	1,6	1,7	1,9	2,1	2,1
Индекс потребительских цен, % прироста (дек./дек.)	7,3	5,7	5,5	5,2	4,9	4,8	4,3
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	67,5	65,9	66,1	65,8	66,0	67,1	68,0
Цена нефти Urals, долл./барр. (в среднем за год)	41	51	54	57	59	62	63

3.3. Анализ рынка оцениваемого имущества⁶⁷

В I полугодии 2018 года введено в эксплуатацию 384,7 тыс. квартир общей площадью 29,0 млн.кв.метров, что составило 103,8% к соответствующему периоду предыдущего года (в I полугодии 2017 года было введено 28,0 млн.кв.метров жилья, 88,8% к I полугодию 2016 года).

Среди субъектов Российской Федерации наибольшие объемы жилищного строительства осуществлялись в Московской области, где введено 13,5% от сданной в эксплуатацию общей площади жилья по России в целом, Ленинградской области – 5,9%, Краснодарском крае – 5,2%, Республике Татарстан – 4,2%, Ростовской области – 3,7%, Санкт-Петербурге – 3,3%, Республике Башкортостан – 3,0%, Свердловской области – 2,6%, Москве – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Самарской, Нижегородской и Челябинской областях – по 1,9%. В этих субъектах Российской Федерации построено чуть больше половины общей площади жилья, введенной в России.

В 2017 году на российском строительном рынке было использовано более 40 миллионов кубометров бетона для проведения строительно-монтажных работ во всех регионах. И этот показатель планомерно увеличивается, что **повышает спрос не только на готовый бетон, но и на бетонные заводы**, способные выпускать качественную продукцию с минимальными финансовыми затратами. Такая тенденция означает, что на рынке производителей бетонных заводов наметился сдвиг, в первую очередь, из-за повышения качества и снижения стоимости готовой продукции. Отличным примером является Кировский завод по производству строительного оборудования ИНТЭК, выпустивший несколько модельных линеек бетонных заводов: СКИП, ЛЕНТА, Мини-РБУ. При этом наибольшей популярностью пользуются: РБУ-1, Эконом-15 2, Моби 15 3, Мини-РБУ 10 4. ВМХ-60 Лента 5. МОБИ-25.

С 2014 года, число импортируемых брендов резко сократилось. За 4 года их число уменьшилось фактически в 2 раза с 77 до 37, и тенденция на сокращение импорта продолжается. Сегодня на российском рынке активную деятельность ведут лишь 10 устоявшихся зарубежных брендов. Суммарный объем поставок этих компаний составляет 50% от общего объема импортного оборудования. 36% объема поставок обеспечивают турецкие МЕКА и Elkon. Однако объем поставляемой продукции этими компаниями, в сравнении с 2015 годом сократился более чем на 70%. Остальные 13% рынка занимают 8 европейских брендов.

Выводы: В настоящее время строительный рынок России (основной показатель жилищное строительство) продолжает показывать положительную динамику, несмотря на отрицательные показатели по отдельным регионам. Бетон и изделия из него, является основным элементом в строительной отрасли. В связи с этим, спрос на оборудование для производства бетона, как и на сам бетон, будет показывать положительную динамику.

⁶ Источник: http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d03/148.htm

⁷ Источник: <https://betonmixx.ru/usefull/articles/rossijskij-rynok-betonnyix-zavodov>

4. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. В каждом конкретном случае выбираются техники и методы в рамках каждого из подходов, которые позволяют максимально объективно и обоснованно определить требуемый вид стоимости. Ниже приведено краткое описание подходов и методов и обоснование их применения.

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

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод его владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с эксплуатацией объекта оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения

Оцениваемое имущество принадлежит на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон». Достоверная информация о величине арендной платы отсутствует. На рынке отсутствуют арендодатели. Самостоятельно оцениваемое движимое имущество не способно приносить доход. Отсутствие рынка аренды оцениваемого имущества не позволяет рассчитать арендную ставку.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании.

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 устаревания.

Анализ рынка оцениваемого имущества показывает наличие информации о стоимости нового оборудования идентичного и/или аналогичного объекту оценки. Это позволяет использовать затратный подход в оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход при расчете стоимости имущества основан на сравнительном анализе цен продажи и предложения объектов-аналогов, сопоставимых по своим характеристикам с оцениваемым имуществом (объектом оценки). Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Анализ вторичного рынка оцениваемого имущества показывает наличие информации о стоимости б/у оборудования идентичного и/или аналогичного объекту оценки. Это позволяет использовать сравнительный подход в оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

5. Затратный подход

5.1. Методика оценки затратным подходом

Рыночная стоимость движимого имущества при использовании затратного подхода определяется как сумма затрат на его создание и последующую продажу (затраты на воспроизводство или замещение) за вычетом накопленного износа.

Определение стоимости движимого имущества реализуется в следующей последовательности:

- Определение затрат на воспроизводство / замещение объектов оценки на дату оценки;
- Оценка величины общего накопленного износа объектов оценки;
- Расчет стоимости объектов оценки путем вычитания накопленного износа из затрат на воспроизводство / замещение.

Выше приведенная последовательность этапов расчета затратным подходом математически выражается следующей формулой:

$$C_{оз} = [ЗтЗ/ЗтВ \times (1 - И_н)] \quad (5.1.1)$$

$C_{оз}$ – стоимость движимого имущества затратным подходом;

$ЗтЗ/ЗтВ$ – затраты на воспроизводство / замещение объекта оценки;

$И_н$ – накопленный износ объекта оценки.

5.2. Оценка затрат на воспроизводство / замещение Объекта оценки

Сумму затрат на создание (изготовление) можно оценить двумя способами: определение затрат на воспроизводство или замещение объектов движимого имущества.

При определении затрат на воспроизводство движимого имущества используются:

- Метод сравнения с идентичным объектом;
- Метод ценовых индексов (индексирование по фактору времени);
- Методы, основанные на расчете себестоимости, по ценам агрегатов (элементов).

Наиболее распространенным методом оценки затрат на воспроизводства является **Метод сравнения с идентичным объектом**. Идентичный объект - это объект имеющий одинаковую с объектом оценки марку (модель), комплектацию, дополнительную оснастку, завод (фирму) изготовитель. Идентичный объект не имеет конструктивных отличий от объекта оценки и отличий по техническим характеристикам.

Источниками информации для определения стоимости идентичного объекта могут являться прайс-листы фирм, торгующих оборудованием, информация, размещенная в сети интернет или печатных изданиях, запрос на завод фирму изготовитель или поставщик оборудования. В отдельных случаях, когда поставщики оборудования не публикуют цены на поставляемое оборудование, возможно использование цены, полученной в телефонных переговорах. При этом необходимо указать контактный телефон, по которому была получена информация. Для импортного оборудования допускается использовать в качестве источника информации о стоимости нового идентичного оборудования контракт на поставку в том случае если: оборудование поставлялось новым, не бывшем в эксплуатации; контракт заключен непосредственно с фирмой изготовителем оборудования или официальным представителем в РФ.

Метод ценовых индексов (индексирование по фактору времени) рассматривается в качестве самостоятельного метода оценки затрат на воспроизводство, предполагает что Оценщику известны исторические затраты на приобретение объекта оценки или справочная информация о стоимости нового идентичного объекта на дату T_1 отстоящую от даты оценки T_0 на достаточно длительный срок. Расчет затрат на воспроизводство в данном случае производится по формуле:

$$ЗТ_{В_{им}} = ЗТ_{В_1} \times Иц(T_0; T_1) \quad (5.2.1)$$

где:

$ЗТ_{В_{им}}$ - затраты на воспроизводство, определенные по методу ценовых индексов;

$ЗТ_{В_1}$ - затраты на воспроизводство на предшествующую дату T_1 (первоначальная или контрактная стоимость на дату приобретения объекта оценки, «старый» прайс-лист, данные о стоимости в специализированных справочниках);

$Иц(T_0; T_1)$ - индекс изменения стоимости объекта за период от $T_0; T_1$;

Достаточно часто в практике оценки в качестве индекса изменения стоимости используют, индексы удорожания технологического оборудования публикуемой в ежеквартальных выпусках КО-Инвест, так же ежемесячные индексы роста цен по отдельным группам отечественного оборудования, публикует Федеральная служба Государственной статистики.

В случае оценки оборудования зарубежных производителей помимо учета индекса роста цен в соответствующей экономической зоне производителя, необходимо учитывать изменения курса валют и условия контракта, соответственно все, это необходимо учесть в расчетной формуле:

$$ЗТ_{В_{им}} = C_{и} \times KB_{дп} \times И_{ц} \times K_{рк} \times K_{ндс} \quad (5.2.2)$$

$C_{и}$ - Историческая стоимость - затраты на закупку оборудования в уровне цен на дату приобретения. В качестве исторической стоимости может быть использована стоимость контракта на поставку оборудования или первоначальная стоимость по данным бухгалтерии, при условии отсутствия переоценок за период от даты приобретения до даты оценки. При индексации первоначальной стоимости полученные затраты на воспроизводство уже включает необходимые затраты на транспортировку, пуск, наладку оборудования и пр., в связи с чем дополнительно их не учитывают. При оценке оборудования «на месте», если в качестве исторической стоимости используется цена контракта, то в зависимости от типа оборудования и условий контракта, возможно, потребуются учесть дополнительные расходы на транспортировку, монтаж, пуск, наладку и пр. (Кдз) При оценке «при перемещении» необходимо будет учесть затраты демонтаж. При определении исторической стоимости в рублях для импортного оборудования используется курс валюты на дату контракта.

$И_{ц}$ - индекс изменения стоимости, в экономической зоне производителя, вычисляется путём последовательного умножения значений месячных индексов от даты приобретения (выпуска) имущества дате проведения оценки.

- Для отечественного оборудования используются индексы цен производителей по видам экономической деятельности (источник информации: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/DBInet.cgi?pl=1904005>)
- Для оборудования, изготовленного в странах Еврзоны используются, соответственно "Индексы цен товаропроизводителей Еврзоны" (источник информации: Интернет-портал «РБК QUOTE», http://quote.rbc.ru/macro/indicator/22/178/page_11.shtml).

При отсутствии информации о точной дате выпуска принимается допущение: расчет ведется от 01.07 года выпуска объекта оценки.

$K_{рк}$ - коэффициент, учитывающий разницу курса валюты от даты проведения оценки к дате приобретения имущества)

$$K_{pk} = \frac{KB_{до}}{KB_{дп}} \quad (5.2.3)$$

где:

$KB_{до}$ – курс валюты на дату проведения оценки имущества;

$KB_{дп}$ – курс валюты на дату приобретения имущества.

Курсы валют определены на основании данных с сайта <http://export.rbc.ru/expdocs/free.cb.0.shtml>.

$K_{ндс}$ коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость, применяется, если историческая стоимость без НДС и необходимо в отчете об оценке определить рыночную стоимость без учета НДС.

Для оценки затрат на воспроизводство уникального оборудования (нестандартное вспомогательное оборудование, узкоспециализированные машины, оснастка) применение метода сравнения с идентичным объектом нереализуемо, в данном случае целесообразно использовать метод ценовых индексов, или произвести укрупненный (поэлементный) расчет себестоимости изготовления оборудования.

Методы, основанные на расчете себестоимости, заключаются в определении стоимости воспроизводства / замещения объекта оценки, исходя из себестоимости изготовления объекта оценки по ценам агрегатов (элементов).

В случаях проблем в определении стоимости воспроизводства объекта оценки, Оценщик должен рассчитать затраты на замещение объекта оценки.

При определении затрат на замещение движимого имущества используются:

- Метод прямого сравнения с аналогом;
- Метод расчета по корреляционным моделям;
- Метод расчета по удельным затратным показателям.
- Метод расчета по цене однородного объекта

Степень соответствия затрат на замещения рыночной стоимости объекта оценки зависит от выбора аналогов. Аналог и объект оценки должны иметь одинаковое функциональное назначения, те есть то для чего предназначено данное оборудования. Помимо функционального сходства необходимо по возможности выбирать аналоги с одинаковыми принципами действия, конструктивными особенностями.

После того как выбраны аналоги оценки их стоимость необходимо откорректировать на отличия аналогов от объекта. Наиболее типичными корректировками являются:

- Коммерческие корректировки (устраняющие не типичные условия продажи);
- Корректировка по фактору времени;
- Корректировка на отличия в комплектации и наличия дополнительных устройств;
- Параметрические корректировки (на отличие ценообразующих параметров аналога и объекта оценки);

Наиболее распространенный и используемый на практике метод, с помощью которого корректируются параметрические отличия - **метод прямого сравнения с аналогом**. Если аналог в сравнении с оцениваемым объектом имеет отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, которые являются ценообразующими параметрами, в цену аналога вносятся корректировки на эти различия. Корректировки на параметрические отличия подразделяются на два вида: поправочные корректировки и коэффициентные корректировки.

Поправочная корректировка выполняется внесением абсолютной поправки, к цене аналога следующим образом:

$$Ц_{кор} = Ц_{ан} + П = Ц_{ан} + b(X_o - X_{ан}) \quad (5.2.4)$$

где:

$C_{кор}$ - цена аналога, скорректированная внесением поправки;

$C_{ан}$ - исходная цена аналога до корректировки;

P - абсолютная цена аналога до корректировки;

b - «цена» единицы параметра, т. е. величина, показывающая, насколько изменится цена при изменении параметра на единицу его измерения;

$X_о$, $X_{ан}$ - значения ценообразующего параметра для оцениваемого объекта и объекта аналога соответственно.

Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$C_{кор} = C_{ан} \times K_{п. кор} \quad (5.2.5)$$

$K_{п. кор}$ – параметрический коэффициент корректировки, который определяется по формуле:

$$K_{п. кор} = (X_о / X_{ан})^n \quad (5.2.6)$$

где n - показатель степени (в ряде методической литературе обозначается как - коэффициент торможения; коэффициент Чилтона), учитывающий силу влияния параметра X на цену C , в оценочной практике называется коэффициентом торможения.

Цена единицы параметра b и коэффициент торможения n определяются расчетным путем на основе анализа цен аналогов. По ряду различных видов машин и оборудования данные показатели рассчитаны и приводятся в специализированной литературе⁸ (для производительности составляют от 0,6 до 0,8). Комментариев по применению коэффициента торможения в рамках указанного диапазона в данном учебном пособии, а так же в иных специализированных изданиях отсутствует. Учитывая, что в основном эластичность цены оборудования работающего в транспортной сфере достаточно низкая, оценщик использовал нижнее значение диапазона.

При отсутствии готовых рассчитанных показателей, Оценщик должен их определить самостоятельно. Для расчета необходимо найти как минимум два аналога, отличающихся значением ценообразующего параметра. При этом значение ценообразующего параметра объекта оценки должно находиться между значениями ценообразующих параметров аналогов.

Цена единицы сравнения b и коэффициента торможения n рассчитывается по формулам:

$$b = (C_{ан1} - C_{ан2}) / (X_{ан1} - X_{ан2}) \quad (5.2.7)$$

$$n = \frac{\lg\left(\frac{C_{ан1}}{C_{ан2}}\right)}{\lg\left(\frac{X_{ан1}}{X_{ан2}}\right)} \quad (5.2.8)$$

При оценке оборудования «на месте», то в зависимости от типа оборудования и условий поставки, возможно, дополнительно потребуются учесть дополнительные расходы на транспортировку, монтаж, пуск, наладку и пр. При оценке «при перемещении» необходимо будет учесть затраты демонтаж.

Метод расчета по корреляционным моделям основан на анализе массива данных об объектах аналогов, для определения корреляционной зависимости между ценой и величиной ценообразующего параметра. Возможно построение корреляционных моделей по одному или нескольким ценообразующим параметрам.

Метод расчета по удельным затратным показателям.

⁸ Вейг Н.В. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ. Учебное пособие. Издательство Санкт-Петербургского ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ. 2009.

К затратным показателям относятся такие показатели, изменение которых приводит к однозначному изменению себестоимости машины, а следовательно, и ее стоимости замещения. Для крупнотоннажного оборудования, основную стоимость которых составляет металлоконструкции, характерным из затратных показателей является масса конструкции машины. Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем:

$$S_B = S_{уд} \times X, \quad (5.2.9)$$

где S_B — полная стоимость воспроизводства объекта;

$S_{уд}$ — удельный затратный показатель;

X — значение основного затратного показателя у оцениваемого объекта.

В данной работе, при оценке затрат на воспроизводство/замещение, в первую очередь применялся метод сравнения с идентичным объектом, как наиболее точный метод расчета стоимости. При отсутствии текущих данных о стоимости оцениваемых объектов, Оценщик использовал метод прямого сравнения с аналогом. Расчет затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества приведен в Приложении I таблице П 1.1.

5.3. Оценка накопленного износа (Ин)

Накопленный износ - это уменьшение стоимости улучшений, рассчитанных по затратам на воспроизводство или замещение, из-за ухудшения физического состояния объекта, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Для оценки накопленного износа, в зависимости от целей проведения оценки и наличия достоверной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж определяет величину накопленного износа как разницу между стоимостью нового строительства и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в аналогичном состоянии с оцениваемым объектом на дату оценки. Применяется при достаточном количестве рыночной информации с учетом корректировок на различия объектов-аналогов и объекта оценки.

Метод разбивки определяет отдельно каждую составляющую накопленного износа. К составляющим накопленного износа относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);
- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

В связи с трудностями поиска объектов-аналогов с величиной износа равной износу оцениваемого имущества накопленный износ определен при помощи метода разбивки.

Физический износ (Иф) — постепенная утрата изначально заложенных при производстве технико-эксплуатационных качеств объекта вследствие ухудшения работоспособности объекта оценки, обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Устранимый физический износ — это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно т. е. производимые затраты на исправление того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Устранимый износ определяется как экономически обоснованные затраты на ремонт. Необходимость ремонтных работ определяется оценщиком при осмотре и проведении интервью с обслуживающим персоналом. Стоимость ремонтных работ реально могут дать только соответствующие службы предприятия (отдел главного механика, ПТО и пр.).

Неустранимый физический износ – это износ, устранение которого физически не возможно или затраты на его исправление больше, чем добавляемая при этом стоимость. К методам оценки неустранимого физического износа относятся:

- метод хронологического возраста;
- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы технического состояния⁹;
- метод средневзвешенного возраста частей машины;
- метод расчета с помощью корреляционно-регрессионной модели;
- метод анализа циклов;
- метод ухудшения диагностического параметра;
- метод определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

К наиболее распространенным способам расчета неустранимого физического износа относятся:

- метод хронологического возраста;
- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы технического состояния.

Оценка неустранимого физического износа методом хронологического возраста производится по формуле:

$$И_{\phi} = \left(\frac{T_{xp}}{T_{cc}} \right) \quad (5.3.1)^{10}$$

T_{xp} – хронологический возраст (срок жизни);

T_{cc} – нормативный срок службы.

Оценка неустранимого физического износа методом эффективного возраста производится по формуле:

$$И_{\phi} = \left(\frac{T_{\phi}}{T_{cc}} \right) = \left(\frac{T_{cc} - T_{ост}}{T_{cc}} \right) \quad (5.3.2)^{11}$$

T_{ϕ} – эффективный возраст, соответствующий физическому состоянию Объекта оценки, отражающий фактическую наработку имущества за срок эксплуатации T_{xp} ;

$T_{ост}$ – оставшийся срок эксплуатации Объекта оценки.

Оценка физического износа оборудования.

Метод экспертизы технического состояния заключается в сопоставлении объекту оценки одного из множества описаний его возможных технических состояний, в которых он может оказаться в результате износа. Обычно такое множество имеет вид экспертных шкал или таблиц, строки которых соответствуют различным состояниям и стадиям износа объектов оценки, с указанием соответствующих коэффициентов физического износа. Для определения физического износа в настоящем Отчете использована нижеприведенная шкала состояний.

Таблица 5.1. Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния АМТС¹²

⁹ Ковалев А.П., Кушель А.А., Хомяков В.С. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Москва, Интерреклама, 2003.

¹⁰ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008г.

¹¹ Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А.Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008г.

¹² РД 37.009.015.-98-Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления (с Изменениями №1) Министерство экономики Российской Федерации. 1998

Оценка состояния	Физическая характеристика состояния АМТС	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД автомобилотранспортное средство в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	0 - 10
Очень хорошее	Практически новое АМТС на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10-20
Хорошее	АМТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. АМТС после капитального ремонта	20 - 40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации АМТС, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	40 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации АМТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	60 - 75
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	до 80
Предельное	Бывшее в эксплуатации АМТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такого; непригодное к эксплуатации и ремонту	80 и более

Функциональный /моральный/ износ (И_м) - это потеря стоимости вследствие появления на рынке более совершенных (в части производительности, мощности, экономичности, дизайна и пр.), конкурентных образцов техники, падением спроса на старые образцы и соответственно их обесценением.

Как правило, рынок сам реагирует на появление новых совершенных образцов техники, обесценивая устаревшие модели. Поэтому если при расчете затрат на воспроизводство использовались данные о предложениях идентичных объектов, или при расчете затрат на замещение производилась корректировка по основным ценообразующим параметрам, то дополнительный учет функционального износа не требуется. Необходимость применения функционально износа может возникнуть, если применялся индексный способ расчета имущества, с датой приобретения, далеко отстоящей по времени от даты оценки.

Внешний (экономический) износ (И_з) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых ограничений на определенное использование, законодательных решений и т. п.

Внешний износ чаще всего связан с низким уровнем загрузки производственных мощностей, в какой - либо отрасли, из - за сложившейся негативной экономической конъюнктуры. В этом случае внешний износ распространяется только на специализированное (для данной отрасли) движимое имущество. Данный износ может быть рассчитан через соотношение фактического и номинального уровня загрузки в отрасли.

$$И_z = 1 - \left(\frac{P_f}{P_n} \right)^n \quad (5.3.3)$$

P_ф – фактический уровень загрузки производственных мощностей;

P_н – нормативный уровень загрузки производственных мощностей;

n – коэффициент торможения, выводится эмпирическим путем для каждой группы имущества.

Так же часто влияние внешнего износа может быть связано с вводимыми законодательными ограничениями, к примеру: кассовые машины без фискальной памяти, подъемные и транспортные механизмы, запрещенные к использованию из - за повышенной опасности,

оборудование не соответствующее требованиям экологии. В данном случае внешний износ можно рассчитать по формуле:

$$I_3 = 1 - \left(\frac{T_{\text{фо}}}{T_{\text{но}}} \right) \quad (5.3.4)$$

$T_{\text{фо}}$ - фактически оставшейся срок службы

$T_{\text{но}}$ - оставшейся срок службы в соответствии с нормативными характеристиками объекта.

Физический износ определялся в соответствии с нормативным сроком службы.

Состояние оцениваемого имущества в целом определено в соответствии со шкалой состояния (таблица 5.1).

Расчет физического износа произведен в Приложении I таблице П 1.1. Для оцениваемого движимого имущества наличие внешнего и функционального износа не установлено.

После определения всех видов износа, накопленный износ (I_n) определялся для каждой инвентарной позиции по формуле:

$$I_n = 100 - (1 - I_f) \times (1 - I_m) \times (1 - I_3) \times 100\% \quad (5.3.5)$$

Расчет накопленного износа выполнен в Приложении I таблице П 2.1.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащего на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон», рассчитанная затратным подходом, по состоянию на 24.05.2019 года, без учета НДС, округленно, составляет:

4 257 000

(Четыре миллиона двести пятьдесят семь тысяч) рублей

6. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений к ним) с объектами, сходными с оцениваемым. Основным принцип данного подхода – рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

6.1. Основные этапы и процедуры оценки методом сравнительного анализа продаж

При определении рыночной стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода проводится поэтапный анализ и расчеты, последовательно выполняются следующие действия:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и отбор заслуживающей доверия информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определяются подходящие единицы и элементы сравнения («коммерческие» и «параметрические» корректировки);
- производятся корректировки стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- ряд скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения приводится к одному показателю или к диапазону стоимости объекта оценки.

«Коммерческие» корректировки учитывают различия между объектом оценки и объектом-аналогом по элементам сравнения, характеризующим условия сделки (предложения), «параметрические» корректировки – различия по физическим характеристикам.

При этом критерием для выбора объектов-аналогов является их принадлежность к одному классу объектов (единство кода ОКОВ или кода по отраслевому классификатору).

В качестве единицы сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на рынке объекта оценки. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам, сравнения подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав;
- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- технические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- стоимость сопутствующих работ (монтаж-демонтаж, подготовка к продаже, доставка к месту эксплуатации)

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Метод сравнения с аналогичным объектом основан на применении количественных корректировок к объекту-аналогу с целью компенсации различий между ним и объектом оценки. Метод направленных качественных корректировок отличается от метода сравнения с аналогичным объектом главным образом характером вносимых поправок (качественные, а не количественные – «лучше», «хуже»). Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа предполагает построение модели, показывающей зависимость стоимости от одного или нескольких факторов.

Наличие достаточного количество информации о ценах продажи объектов-аналогов для аналогичного оборудования (краны, бетононасосы, бетонораздаточная стрела, грузопассажирские подъемники), со сроком службы более 6 лет. позволяет использовать метод сравнения с аналогичным объектом и не прибегать к методам направленных качественных корректировок и методам моделирования статистических зависимостей затратного типа расчета по корреляционно-регрессионным моделям, использование которых способно привести к значительным неточностям в расчетах.

6.2. Расчет рыночной стоимости метод сравнения с аналогичным объектом

Расчет стоимости методом сравнения с аналогичным объектом предполагает два варианта определения стоимости: на основе сравнения с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от объекта оценки, и сравнения с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от объекта оценки.

Для определения стоимости Объекта оценки методом сравнительного анализа продаж, была произведена следующая последовательность действий:

Исследование рынка оборудования на предмет наличия информации о сделках (предложений) объектов-аналогов. Данная процедура включала в себя анализ информации специализированных интернет сайтов, на которых размещены данные о предложениях к продаже аналогичного и идентичного оборудования.

По результатам исследования был сформирован список объектов, которые могут быть приняты в качестве объектов-аналогов. Характеристики данных объектов и источники получения данных по ним, приведены в Приложение I в таблице П 3.1.

материалы объектов-аналогов приведены в Приложении IV.

В качестве единицы сравнения **Оценщик определяет: руб./шт.** Данная единица сравнения была выбрана в связи со сложившейся практикой применения типичного единичного измерителя на рынке Объекта оценки.

Далее оценщик определяет, **какие элементы подлежат корректировке.** Выбор корректировок в настоящем Отчете осуществлен из перечня, приведенного в главе 6.1 Отчета. Исходя из уровня развития рынка оцениваемого движимого имущества, в качестве элементов сравнения выбраны следующие:

- год выпуска;
- ценообразующий параметр.

Корректировка стоимости единиц сравнения, объектов аналогов по выбранным элементам сравнения производится в Приложении I таблица П 3.1.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в такой последовательности:

- Вначале вносят «коммерческие» корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости;
- Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств;
- Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения, руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров;

- Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки.

Корректировки по выбранным элементам сравнения относятся к параметрическим. Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Для рассматриваемых элементов сравнения применены коэффициентные корректировки. Коэффициентная корректировка выполняется умножением исходной цены на корректирующий коэффициент:

$$C_{\text{кор}} = C \times K_{\text{кор}} \quad (6.2.1)$$

$K_{\text{кор}}$ – корректирующий коэффициент.

Корректирующий коэффициент определяется произведением корректировок на различие в состоянии $K_{\text{сост.}}$ и технических параметров $K_{\text{п. кор.}}$ (параметрические корректировки). Для параметрической корректировки принимается основной (ые) ценообразующий(ие) параметр в зависимости от оцениваемого движимого имущества. При этом расчет по выбранному параметру производится в зависимости от технологической схемы работы оборудования, его конструктивных параметров в соответствии с формулой (6.2.1) приведенной ниже. Выбранный параметр прописывается в каждом объекте аналоге см. Приложение I Таблица П 3.1

$K_{\text{п. кор}}$ – параметрический коэффициент определяется аналогично формулам (5.2.6) приведенным в затратном подходе гл 5.2.

$K_{\text{сост. } i}$ – поправка на различие в состоянии для каждого i объекта аналога определяется следующим образом:

$$K_{\text{сост. } i} = (1 - \text{Иф}_{\text{оо}}) / (1 - \text{Иф}_{\text{оа}i}) \quad (6.2.2)$$

$\text{Иф}_{\text{оо}}$ – физический износ объекта оценки

$\text{Иф}_{\text{оа}i}$ – физический износ i объекта аналога

Определение физического износа i объекта аналога определяется аналогично принятого алгоритма определения физического износа объектов оценки.

После получения **ряда скорректированных показателей** стоимости объектов-аналогов, необходимо **привести их к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки**. В процессе настоящей оценки согласование скорректированных значений стоимости осуществлено путем определения среднего арифметического значения вследствие отсутствия значительных различий между скорректированными показателями стоимости.

Таким образом, исходя из проведенных расчетов, можно сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащего на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон», рассчитанная сравнительным подходом, по состоянию на 24.05.2019 года, без учета НДС, округленно, составляет:

4 399 000

(Четыре миллиона триста девяносто девять тысяч) рублей

7. Согласование результатов и определение рыночной стоимости Объекта оценки

Для определения рыночной стоимости движимого имущества были использованы два подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход.

Итоговое значение стоимости имущества устанавливается в процессе обобщения расчетных материалов путем согласования (взвешивания) результатов, полученных в рамках использованных подходов.

В соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков (РОО): при формировании итоговой величины стоимости оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

Для выведения итогового значения оценки используется один из двух основных методов определения весовых коэффициентов: метод, основанный на анализе иерархий, и метод, основанный на обработке экспертных оценок весовых коэффициентов. В данной работе определение весовых коэффициентов использовался метод анализа иерархий. С учетом анализа по вышеприведенным характеристикам, оценщиком присваиваются коэффициенты весомости промежуточным результатам, полученным на основе использования различных подходов.

Метод анализа иерархий является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели – определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который, в общем случае, является набором альтернатив (результатов, полученных различными методами оценки). Существует несколько видов иерархий, самые простые – доминантные, которыми ограничится наше рассмотрение.

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос установления приоритетов критериев и оценки каждой из альтернатив по критериям, с последующим выбором самой вероятной из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы $A(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;

- 3 - уверенное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 - значительное превосходство;
- 9 - очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу.

В качестве критериев согласования нами были выбраны:

- А) возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора;
- Б) возможность отразить действительные намерения продавца;
- В) качество оценки по данному методу (объем исходной информации, адекватность и пр.);
- Г) адекватность метода внешней конъюнктурной среде;
- Д) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Расчет весов критериев согласования приведен в таблице 7.1.

Таблица 7.1. Таблица итоговых весов

	А	Б	В	Г	Д	Среднее геометрическое	Итоговый вес
	1	2	3	4	5	$(1*2*3*4*5)^{1/5}$	
А	1,00	7,00	9,00	9,00	6,00	5,086	0,602
Б	0,14	1,00	6,00	7,00	4,00	1,888	0,223
В	0,11	0,17	1,00	3,00	3,00	0,699	0,083
Г	0,11	0,14	0,33	1,00	1,00	0,351	0,041
Д	0,17	0,25	0,33	1,00	1,00	0,425	0,050
Итого						8,448	1,000

Далее проводится сравнение результатов полученных сравнительным (рыночным), затратным, подходами по каждому критерию согласования.

Таблица 7.2. Сравнение по критерию А

	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес подхода
	2	3	$(2*3)^{1/2}$	
Затратный	0,11	1,00	0,333	0,100
Сравнительный	1,00	9,00	3,000	0,900
Итого			3,333	1,000

Таблица 7.3. Сравнение по критерию Б

	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес подхода
	2	3	$(2*3)^{1/2}$	
Затратный	9,00	1,00	3,000	0,900
Сравнительный	1,00	0,11	0,333	0,100
Итого			3,333	1,000

Таблица 7.4. Сравнение по критерию В

	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое	Вес подхода
	2	3	$(2*3)^{1/2}$	
Затратный	0,14	1,00	0,378	0,125
Сравнительный	1,00	7,00	2,646	0,875
Итого			3,024	1,000

Таблица 7.5. Сравнение по критерию Г

	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое (2*3) ^{1/2}	Вес подхода
	2	3		
Затратный	0,11	1,00	0,333	0,100
Сравнительный	1,00	9,00	3,000	0,900
Итого			3,333	1,000

Таблица 7.6. Сравнение по критерию Д

	Затратный	Сравнительный	Среднее геометрическое (2*3) ^{1/2}	Вес подхода
	2	3		
Затратный	0,11	1,00	0,333	0,100
Сравнительный	1,00	9,00	3,000	0,900
Итого			3,333	1,000

Таблица 7.7. Итоговые значения весовых коэффициентов

Критерии	А	Б	В	Г	Д	Итоговое значение веса
	1	2	3	4	5	Среднее взвешенное
Вес критерия	0,602	0,223	0,083	0,041	0,050	
Подход оценки						
Затратный	0,100	0,900	0,125	0,100	0,100	0,281
Сравнительный	0,900	0,100	0,875	0,900	0,900	0,719
Итого	1	1	1	1	1	1,000

Таким образом, при согласовании рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества, для оценки которого использовались два подхода итоговое распределение весовых коэффициентов (коэффициентов предпочтения) следующее: *затратный* - **0,281**, *сравнительный* - **0,719**.

Таким образом, произведя согласование результатов оценки с учетом принятых весовых коэффициентов (Приложение I, таблица П 4.1), можно сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость имущества, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащего на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон», по состоянию на 24.05.2019 года, без учета НДС, округленно, составляет:

4 359 000

(Четыре миллиона триста пятьдесят девять тысяч) рублей

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки и декларация Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщика настоящим удостоверяют, что полученные результаты составляют:

Рыночная стоимость имущества, в соответствии с перечнем Приложения I таблицы П 1.1, принадлежащего на правах собственности ООО «ПКФСтройбетон», по состоянию на 24.05.2019 года, без учета НДС, округленно, составляет:	4 359 000	(Четыре миллиона триста пятьдесят девять тысяч) рублей
---	-----------	--

Дополнительно, оценщики подтверждают следующее:

- утверждения о фактах, представленных в Отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщики, а также оценочная фирма (Исполнитель) или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение оценщиков, равно как и организации Исполнителя – договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой являются оценщики;
- образование подписавших Отчет оценщиков соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- оценщики имеют опыт оценки аналогичного имущества;
- представитель Исполнителя лично произвел обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Генеральный директор

ООО «Роял-Эдвайзерс»

Смирнов В.И.

Оценщик

Гридина О. А.

9. Перечень использованных данных, документов и материалов

При подготовке Отчета Исполнителем были использованы следующие материалы:

Документы (копии), устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком

1. Инвентарная карточка основных средств;

Нормативные документы

2. Гражданский кодекс РФ;
3. Налоговый кодекс РФ;
4. Закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
5. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 г. №297;
6. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 г. №298;
7. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 г. №299;
8. Приказ Минэкономразвития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» 01.06.2015 г. № 328

Стандарты оценки:

9. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015 г. №297;
10. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015г. №298;
11. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом МЭР РФ от 20.05.2015г. №299;
12. Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом МЭР РФ от 01.06.2015 г. № 328
13. Свод стандартов оценки 2015 (ССО 2015) Общероссийской Общественной Организации «Российского Общества Оценщиков»

Справочная и маркетинговая информация, статистика:

14. Материалы периодических изданий: "Эксперт" и др.;

Методическая литература (и прочие источники используемых данных):

15. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997
16. Ковалев А.П. Сколько стоит имущество предприятия? - М.: Финстатинформ, 1996.
17. Королев И.В. Основы оценки стоимости машин, имущества и имущества: Учебное пособие. – М.: Институт профессиональной оценки, 2003. – 60 с.

18. Оценка стоимости машин, имущества и имущества / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
19. Полеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и имущества при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: РОО "Российское общество оценщиков", 2002. – 241 с.
20. Ковалев А.П. Сколько стоит имущество предприятия? - М.: Финстатинформ, 1996.

10. ПРИЛОЖЕНИЕ I. Расчетные таблицы

Таблица П 1.1 Описание и расчет физического износа Объекта износа															
№п/п	Инв. номер	Документы, подтверждающие право собственности на объект оценки	Код окоф	Полное наименование объекта оценки	Марка объекта оценки (модель)	Место нахождения объекта оценки	Год выпуска	Дата ввода в эксплуатацию	Количество	Краткая характеристика объекта оценки	Первоначальная стоимость объекта оценки, руб.	Остаточная стоимость объекта оценки на дату оценки	Техническое состояние	Физич. износ (Иф) %	Нормативный срок в сопств-н с группой амортизации, лет
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	00000742	Инвентарная карточка основных средств	142924622	Новый бетонный завод на АБЗ, в том числе:	АБЗ	Московская область, г. Королев, пр-д Ярославский, д. 12	2011	30.12.2012	1,0	Производительность 60 м3/ч. Установленная мощность 85 кВт. Тип и объем бункера для заполнителей: Крестообразный, 4x10 м3. Дозатор цемента: 500 кг. Дозатор воды: 300 кг. Подающий конвейер ленточный ELKON Система управления: Автоматическая / Ручная. Автоматика: Asus + Компьютерная система. Силос цемента: Встроенный, 45 тонн. Шнек подачи добавок WAMCROUP	0,00	0,00	Удовлетворительное, эксплуатационное состояние	53,0%	15
1.1	Л27			Бункер дозатор с вибратором					3,0						
1.2	К2154			Весовой конвейер-дозатор инертных материалов					1,0						
1.3	К2163			Дозатор воды с тензодатчиками					1,0						
1.4	К2162			Дозатор химических добавок					1,0						
1.5	К2161			Дозатор цемента с тензодатчиками					1,0						
1.6	К2149			Еврокуб					1,0						
1.7	Л29			Кабина оператора					1,0						
1.8	К2142			Насос					1,0						
1.9	К2143			Насос					1,0						
1.10	К2150			Насос 20/30-С-УХЛ4					1,0						
1.11	К2152			Насос 20/30-С-УХЛ4					1,0						
1.12	К2146			Насос PEDROLLO 20P 40/1 80A					1,0						
1.13	Л27			Пандус загрузки состоит из блоков ФБС					1,0						
1.14	К2157			Пневмосистема					1,0						
1.15	К2153			Подающий конвейер ленточный ELKON					1,0						
1.16	К2141			Силос 45 тн.					2,0						

1.17	K2165		Система управления, в в т.ч.: 1. системный блок HP с DVD приводом, клавиатура мышь 2. Nettop Thermaltake SD100 Mini клавиатура, мышь 3. монитор Aser AL 1716 4. монитор ASUS 5. монитор Aser V193HQV 6. телефон CISCO SPA502G 7. микрофон настольный						1,0							
1.18	K2159, K2160		Смеситель планетарный 1 куб.м						1,0							
1.19	K2148, K2155, K2156		Танк 5 куб.м.						3,0							
1.20	K2147		Шнек подачи добавок WAMCROUP						3,0							
ИТОГО											0,00	0,00				

Таблица П 2.1 Расчет стоимости Объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Полное наименование объекта оценки	Марка, тип объекта оценки	Год выпуска	Инв. номер	Количество	Источник информации для затратного подхода	Стоимость объекта аналога (у поставщика) (без НДС), руб	Параметрический коэффициент корректировки (Кп.кор)	Коэффициент дополнительных затрат по типу оборудования (Кдз)	Затраты на производство / замещение (без НДС), руб	Финанч. износ (Иф), %	Фунд. износ (Иф), %	Внешний износ (Ив), %	Общий износ на дату оценки, %	Рыночная стоимость затратным подходом без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Новый бетонный завод на АБЗ, в том числе:	АБЗ	2011	000000742	1	Метод прямого сравнения с аналогом. Аналог: Semix 60 Capitan Бетонный завод. ООО "БТ Групп". г. Москва, Чермянский проезд, д.7. Телефон: (495)7899012. Сайт: http://www.qmarkt.com/market/construction/concrete-equipment/id-market_83330/ . Ифиз=53% (Метод экспертизы технического состояния) Ифун=0%; Ив=0%.	8 700 234	1,000	1,041	9 056 943	53,0%	0%	0%	53,0%	4 257 000
1.1	Бункер дозатор с вибратором	0	0	Л27	3										
1.2	Весовой конвейер-дозатор инертных материалов	0	0	К2154	1										
1.3	Дозатор воды с тензодатчиками	0	0	К2163	1										
1.4	Дозатор химических добавок	0	0	К2162	1										
1.5	Дозатор цемента с тензодатчиками	0	0	К2161	1										
1.6	Еврокуб	0	0	К2149	1										
1.7	Кабина оператора	0	0	Л29	1										
1.8	Насос	0	0	К2142	1										
1.9	Насос	0	0	К2143	1										
1.10	Насос 20/30-С-УХЛ4	0	0	К2150	1										
1.11	Насос 20/30-С-УХЛ4	0	0	К2152	1										
1.12	Насос PEDROLLO 20P 40/1 80A	0	0	К2146	1										
1.13	Пандус загрузки состоит из блоков ФБС	0	0	Л27	1										

1.14	Пневмосистема	0	0	K2157	1															
1.15	Подающий конвейер ленточный ELKON	0	0	K2153	1															
1.16	Силос 45 тн.	0	0	K2141	2															
1.17	Система управления, в в т.ч.: 1. системный блок HP с DVD приводом, клавиатура мышь 2. Netton Thermaltake SD100 Mini клавиатура, мышь 3. монитор Aser AL 1716 4. монитор ASUS 5. монитор Aser V193HQV 6. телефон CISCO SPA502G 7. микрофон настольный 8. видекамера Axis	0	0	K2165	1															
1.18	Смеситель планетарный 1 куб.м	0	0	K2159, K2160	1															
1.19	Танк 5 куб.м.	0	0	K2148, K2155, K2156	3															
1.20	Шнек подачи добавок WAMCROUP	0	0	K2147	3															
	Итого																			4 257 000

Таблица П 3.1 Определение стоимости сравнительным подходом								
№№ п/п	Инвентарный номер	Описание объекта оценки (Наименование, тип, марка, год выпуска, состояние, осн. ценобраз. параметр)	Количество	Наименование характеристик аналогов и корректирующих коэффициентов	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	000000742	Новый бетонный завод на АБЗ, в том числе: Марка ELKON Состояние: удовлетворительное Год выпуска: 2011	1	Описание аналога и источник информации	Аналог: Бетонный завод Меха (Турция). Продавец: Павел Петров. Телефон: 8 968 468-82-82. Город: Москва. Год вып.: 2015. (https://www.prostanki.com/user/p1453216). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: $K_{сост}=(100-ФИоб)/(100-ФИан)$, где $ФИан=27%$, $ФИоб=53%$.	Аналог: бетонный узел Elkon 60. Продавец: Контактное лицо Вадим. Телефон: 8 918 445-11-66. Город: Краснодар. Год вып.: 2014. (https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_rbu_bsu_rastvorom_betonny_uzel_elkon_60_1199393001). Состояние: Хорошее. Корректировка состояния по физическому износу: $K_{сост}=(100-ФИоб)/(100-ФИан)$, где $ФИан=33%$, $ФИоб=53%$.	Аналог: Рбу Elkon Mobile Master 100 Lion. Продавец: ССМ (Частное лицо). Телефон: 8 961 599-28-11. Город: Краснодарский край, Крымск. Год вып.: 2011. (https://www.avito.ru/krymsk/oborudovanie_dlya_biznesa/rbu_elkon_mobile_master_100_lion_1038512546). Состояние: Удовлетворительное. Корректировка по параметру: $K_{п.кор}=(Поб/Пан)^{0,6}$, где $Поб=60$, $Пан=100$, параметр: Производительность, куб.м/ч.	4 399 000
				Стоим-ть (без НДС), руб	8 200 000	7 000 000	6 000 000	
				Кторг	0,900	0,900	0,900	
				Ксост	0,644	0,701	1,000	
				Кп.кор	1,000	1,000	0,736	
				Ці.скор	4 756 000	4 417 000	3 972 000	
				Квес, при согласов-и	0,358	0,329	0,313	

1.1	Л27	Бункер дозатор с вибратором	3					
1.2	К2154	Весовой конвейер-дозатор инертных материалов	1					
1.3	К2163	Дозатор воды с тензодатчиками	1					
1.4	К2162	Дозатор химических добавок	1					
1.5	К2161	Дозатор цемента с тензодатчиками	1					
1.6	К2149	Еврокуб	1					
1.7	Л29	Кабина оператора	1					
1.8	К2142	Насос	1					
1.9	К2143	Насос	1					
1.10	К2150	Насос 20/30-С-УХЛ4	1					
1.11	К2152	Насос 20/30-С-УХЛ4	1					
1.12	К2146	Насос PEDROLLO 20P 40/1 80A	1					
1.13	Л27	Пандус загрузки состоит из блоков ФБС	1					
1.14	К2157	Пневмосистема	1					
1.15	К2153	Подающий конвейер ленточный ELKON	1					
1.16	К2141	Силос 45 тн.	2					
1.17	К2165	Система управления, в в т.ч.: 1. системный блок HP с DVD приводом, клавиатура мышь 2. Неттоп Thermaltake SD100 Mini клавиатура, мышь 3. монитор Aser AL 1716 4. монитор ASUS 5. монитор Aser V193HQV 6. телефон CISCO SPA502G 7. микрофон настольный 8. видеочамера Axis	1					
1.18	К2159, К2160	Смеситель планетарный 1 куб.м	1					
1.19	К2148, К2155, К2156	Танк 5 куб.м.	3					
1.20	К2147	Шнек подачи добавок WAMCROUP	3					
Итого:								4 399 000

№п/п	Инв. номер	Количество	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта оценки	Марка (модель) объекта оценки	Год выпуска	заглатный подход без учета НДС, рублей	весовой коэффициент для затратного подхода	сравнительный подход без учета НДС, рублей	весовой коэффициент для сравнительного подхода	Рыночная стоимость ОС (с учетом округлений) без учета НДС, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	000000742	1	Новый бетонный завод на АБЗ, в том числе:	АБЗ	2011	4 257 000	0,281	4 399 000	0,719	4 359 000
1.1	Л27	3	Бункер дозатор с вибратором							
1.2	К2154	1	Весовой конвейер-дозатор инертных материалов							
1.3	К2163	1	Дозатор воды с тензодатчиками							
1.4	К2162	1	Дозатор химических добавок							
1.5	К2161	1	Дозатор цемента с тензодатчиками							
1.6	К2149	1	Еврокуб							
1.7	Л29	1	Кабина оператора							
1.8	К2142	1	Насос							
1.9	К2143	1	Насос							
1.10	К2150	1	Насос 20/30-С-УХЛ4							
1.11	К2152	1	Насос 20/30-С-УХЛ4							
1.12	К2146	1	Насос PEDROLLO 20P 40/1 80A							
1.13	Л27	1	Пандус загрузки состоит из блоков ФБС							
1.14	К2157	1	Пневмосистема							
1.15	К2153	1	Подающий конвеер ленточный ELKON							
1.16	К2141	2	Силос 45 тн.							
1.17	К2165	1	Система управления, в в т.ч.: 1. системный блок HP с DVD приводом, клавиатура мышь 2. Неттоп Thermaltake SD100 Mini клавиатура, мышь 3. монитор Aser AL 1716 4. монитор ASUS 5. монитор Aser V193HQV 6. телефон CISCO SPA502G 7. микрофон настольный 8. видекамера Axis							
1.18	К2159, К2160	1	Смеситель планетарный 1 куб.м							
1.19	К2148, К2155, К2156	3	Танк 5 куб.м.							
1.20	К2147	3	Шнек подачи добавок WAMCROUP							
ИТОГО						4 257 000		4 399 000		4 359 000

Таблица П 7.1 Сводная ведомость результатов оценки

№ п/п	Инд. номер	Полное наименование объекта оценки	Марка, тип, заводской номер объекта оценки	Количество	Год выпуска	Рыночная стоимость без учета НДС, рублей
1	2	3	4	5	6	7
1	000000742	Новый бетонный завод на АБЗ, в том числе:	АБЗ	1,00	2011	4 359 000
1.1	Л27	Бункер дозатор с вибратором	0,00	3,00		
1.2	К2154	Весовой конвейер-дозатор инертных материалов	0,00	1,00		
1.3	К2163	Дозатор воды с тензодатчиками	0,00	1,00		
1.4	К2162	Дозатор химических добавок	0,00	1,00		
1.5	К2161	Дозатор цемента с тензодатчиками	0,00	1,00		
1.6	К2149	Еврокуб	0,00	1,00		
1.7	Л29	Кабина оператора	0,00	1,00		
1.8	К2142	Насос	0,00	1,00		
1.9	К2143	Насос	0,00	1,00		
1.10	К2150	Насос 20/30-С-УХЛ4	0,00	1,00		
1.11	К2152	Насос 20/30-С-УХЛ4	0,00	1,00		
1.12	К2146	Насос PEDROLLO 20P 40/1 80A	0,00	1,00		
1.13	Л27	Пандус загрузки состоит из блоков ФБС	0,00	1,00		
1.14	К2157	Пневмосистема	0,00	1,00		
1.15	К2153	Подающий конвейер ленточный ELKON	0,00	1,00		
1.16	К2141	Силос 45 тн.	0,00	2,00		
1.17	К2165	Система управления, в т.ч.: 1. системный блок HP с DVD приводом, клавиатура мышь 2. Неттоп Thermaltake SD100 Mini клавиатура, мышь 3. монитор Aser AL 1716 4. монитор ASUS 5. монитор Aser V193HQV 6. телефон CISCO SPA502G 7. микрофон настольный 8. видеочамера Axis	0,00	1,00		
1.18	К2159, К2160	Смеситель планетарный 1 куб.м	0,00	1,00		
1.19	К2148, К2155, К2156	Танк 5 куб.м.	0,00	3,00		
1.20	К2147	Шнек подачи добавок WAMCROUP	0,00	3,00		
ИТОГО						4 359 000

11. ПРИЛОЖЕНИЕ II. Фотографии Объекта оценки

**12. ПРИЛОЖЕНИЕ III. Копии документов
устанавливающих количественные и
качественные характеристики Объекта оценки**

13. ПРИЛОЖЕНИЕ IV. Иные существенные сведения и материалы, используемые при оценке

www.markt.com/market/construction/concrete-equipment/id-market_83330/

markt.com
торговая площадка оборудования

Q > Бетонные заводы > Новые > Бетонный завод Semix 60 Capitan

Бетонный завод Semix 60 Capitan

• 142 000 EUR

Регион: Вологодск

Характеристики Semix 60 Capitan

Категория:	Бетонные заводы
Регион:	Россия; ;
Город:	Москва
Цена:	142 000 EUR

Дополнительная информация по Semix 60 Capitan

Продаем мобильный/рамный бетонный завод, производительность 60 м3/час. Все оборудование расположено на одной раме. Можно перевозить одним тягачом. В комплекте бункер инертных на 40 м3. Смеситель 1 м3. Весовые дозаторы воды, цемента, химических добавок. Производство бетона в автоматическом и ручном режимах. Новый. От производителя. Гарантия официального сервисного центра в России - 2 года.

По необходимости комплектуется климатическим оборудованием и расходными емкостями для цемента.

Цена включает доставку, НДС и пуско-наладку.

Продавец

ООО "БТ Групп"
 Контактное лицо: Екатерина
 Телефон: (495)7899012

https://www.prostanki.com/user/p1453216


PROСТАНКИ 47841

Доска объявлений | Лента | Видео | Каналы | Компании | Форумы

Поиск

Добавить | Регистрация | Вход

p1453216 профиль | Лента | Видео | Объявления



Павел Петров
 Москва, Россия
 89684688282
 Написать сообщение | Подписаться


15.01.2019 в 18:27 (118 дн. назад)
 15.01.2019 в 18:27 (118 дн. назад)

Объявления в рубриках
 Строительное оборудование и техника |
 Оборудование для бетонных работ |

Последние объявления

Бетонный завод
 Состояние: Б/У | Год выпуска: 2015 | Производитель: Меха (Турция)
 Продам бетонный завод. Полного исполнения. В отличном техническом состоянии. Производительность 60-75м3 в час. В комплекте: бетононаливщик, дозаторы жим, добавок, цементный дозатор, склповой...
 15.01.2019 | Москва (Россия)

8 200 000 ₺

Вкуснее с LAY'S STAX


67% Поиск

Вход и регистрация Поиск объявлений

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги [еще...](#)


Оборудование для бр... Поиск по объявлениям По всей России Район Найти

Искать здесь Завод теплообменного оборудования **Вместе мы** Системы поверенностного водовода **ВОДОКРАД** Шнеки, винты, сегменты шнека на заказ **Газарид.com ?**

Всё объявления в России / Для бизнеса / Оборудование для бизнеса / Произвешенное

Продам рбу бсу раствором бетонный узел Ейскон 60 **7 000 000 ₽** В каталог Следующее → В кредит под залог ↓

Добавить в избранное Добавить заветку Размещено 23 апреля в 23:26



8 918 445-11-66

Написать сообщение Отвечает около часа

Не компания
Копилка
На Avito с июля 2012
За последние 74 объявления

8 объявлений пользователя

Контакты
Взали

№ 1196933001, 3078 (+7)

Мини бетонные заводы
От 25 т/ч. Окупаемость от 1,5 мес. Промышленные. Минимум любой сложности. Узнать

Адрес: Краснодар, Западный р-н [Посмотреть карту](#)

Продам работающий мобильный бетонный узел бсу рбу эйскон 60 м3

[Добавить в избранное](#) | [Добавить заметку](#) | Размещено 12 мая в 19:16

РБУ Eikon Mobile Master 100 Lion

6 000 000 Р

В градостроительстве

8 961 599-28-11

CCM

Честное имя
На Avito с октября 2018
Завершено 6 объявлений

11 объявлений пользователя


№ 1039512546, © 255 (+10)

VIDEOJET

КАПИТЕЛЬНЫЕ ПРИНТЕРЫ
БОЛЬШИЕ СКИДКИ НА
АВТОМАТИЧЕСКИЕ
МАРКИРАТОРЫ
VIDEOJET

Мини РБУ в Китае!

Производительность 25 куб.м/ч
Китай! Быстрая доставка! Гарантия 18 мес
Цена!



Адрес: Краснодарский край, Крымск [Посмотреть карту](#)

Готовый Бизнес по производству бетона всех марок - мобильный бетонный завод (РБУ, БРУ) Eikon Mobile Master 100 Lion.
Производительность 100 м3 бетона в час.
Завод имеет собственное шасси для транспортировки - нужен только автомобиль-тягач.
Заводу необходимо обслуживание, замена расходников, отсутствует пульт управления
Наработка - 200 000 м3
Дата приобретения - ноябрь 2011 года

14. ПРИЛОЖЕНИЕ V. Копии документов Оценщика

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО  RESO
ГАРАНТИЯ ГАРАНТИЯРЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1426258764

страхования ответственности оценщика

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

Дата выдачи полиса «31» августа 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Гридина Ольга Александровна, Дата рождения: 07.06.1981 г Адрес по месту регистрации: г. Ставрополь, ул. Баумана, 48 Паспорт: 07 02 885184 выдан ОВД Ленинского района г. Ставрополя 05.04.2002 г. Член СРО оценщиков: Саморегулируемая организация оценщиков «РОО»
----------------------	---

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 19.09.2018г., но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут 18.09.2019г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 19.09.2018 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000 (тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	12240 (двенадцать тысяч двести сорок) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1426258764 от 31.08.2018г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Талалаевский Владимир Иосифович Код: 24654638

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

Страхователь

М.П.

(подпись)



BLANK_RESO_POLIS_0318

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


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Гридина Ольга Александровна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0702 № 885184, выдан 05.04.2002г.
ОВД Ленинского района г. Ставрополя
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
«09» июля 2007г., регистрационный № 000083

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «28» мая 2016 года.

Президент С.А. Табакова


0021018 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(TEGoVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Гридиной Ольги Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Гридина Ольга Александровна является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 000083

«09» июля 2007г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 мая 2016 г.

Дата составления выписки «27» мая 2016г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова



СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-007178/19 от «30» января 2019 г.

«30» января 2019 г.

г. Москва

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-007178/19 от «30» января 2019 г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью "РОЯЛ ЭДВАЙЗЕРС" ИНН 7729665944 г. Москва, пр-кт Ленинский, д.156.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2019 года по «31» декабря 2019 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей 00 копеек).
УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	В соответствии с Договором № 433-007178/19 от «30» января 2019 г.

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
(Бирюкова Елена Викторовна,
действующая на основании Доверенности № 433-007178/19 от 18.04.2018 г.)

