MITRAGRUP.RU
тел: 8 (495) 532-32-82

ООО «МИТРА ГРУПП»; Юр. Адрес: 129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А;
Факт. адрес: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411; ОГРН: 1147746547673; ИНН: 7716775139;
КПП: 771601001; Банк: Московский банк ОАО «Сбербанк России»; р/с: 40702810738000069116;
к/с: 30101810400000000225; БИК: 044525225

ОТЧЁТ № [redacted]

об определении рыночной стоимости холодильного оборудования в кол-ве 10 ед.

Заказчик:	[redacted]
Дата составления отчёта:	02.12.2014 г.
Оценка проведена по состоянию на:	02.12.2014 г.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ 4
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ 4
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 5
6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ 5
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 6
8. АНАЛИЗ РЫНКА ХОЛОДИЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ 6
9. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 8
   8.1 Выбор методического подхода к оценке 8
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ 9
   9.1 Определение стоимости оборудования 10
   9.2 Определение стоимости оборудования с учетом износа 11
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 12
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ 13
13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 13
14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 14

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором об оценке № 021214 от 02.12.2014 г. специалистами ООО «Митра Групп», произведена оценка рыночной стоимости холодильного оборудования в количестве 10 ед.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Оценка проведена по состоянию на: 02.12.2014 г.

Назначение оценки: Для внесения в уставной капитал.

Источники информации и методики расчета приведены в соответствующих разделах отчета об оценке. Результаты оценки, расчеты и анализ приведены в отчете с учетом принятых допущений и ограничений.

Обращаю ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Оценка была проведена в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности:

- *«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ),*
- *«Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1», Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г.,*
- *«Цель оценки и виды стоимости ФСО №2» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г.,*
- *«Требования к отчету об оценки ФСО №3» Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г.,*
- *Гражданским Кодексом Российской Федерации.*

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости холодильного оборудования в количестве 10 ед., которая по состоянию на 02.12.2014 г., с учетом НДС, составляет:

1 075 040,75 (Один миллион семьдесят пять тысяч сорок рублей 75 коп.)

При возникновении у вас каких-либо вопросов по представленному отчету, прошу обращаться непосредственно в ООО «Митра Групп».

Оценщик *Кормин В.М.*

С уважением,
Генеральный директор *Дорогинин В.Е.*
ООО «Митра Групп»

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица №1	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	[redacted]
Заказчик оценки	
Цель оценки	
Основание проведения оценки	
Вид определяемой стоимости	
Имеющиеся обременения	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода	
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода	
Итоговая величина стоимости	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2	
Объект оценки	[redacted]
Существующие ограничения (обременения) права	
Заказчик оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	
Вид стоимости	
Дата оценки	
Дата осмотра объекта	
Срок проведения оценки	
Допущения и ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №3	
Фамилия, имя, отчество	[redacted]
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица №4	
Организационно – правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «МитраГрупп»
Основной государственный регистрационный номер	1147746547673
Юр. Адрес	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, пом. III, ком. 18А
Факт. адрес	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411

Фамилия, имя, отчество оценщика	Кормин Вадим Михайлович
Местонахождение оценщика	115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.19, оф. 411
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный номер в едином государственном реестре СРО за № 1158 от 01.11.2013 г.)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-II №004533 «Международная академия оценки и консалтинга» по программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)», дата выдачи диплома 29 сентября 2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № 08905/776/00020/4 от 26.10.2014 г. в ОАО «АльфаСтрахование» страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщика. Страховая сумма 10 000 000 руб., лимитом до 25.10.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	2 года

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный отчёт (далее – «Отчёт»), имеет необходимое профессиональное образование и практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки отчета оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение заказчиком, поскольку в обязанности оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Согласно профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
6. От оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
7. Заказчик должен принять условие, защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон, вследствие легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения данной работы.
8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
9. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.
10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.
11. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
12. Итоговая величина стоимости оценки, указанная в отчете, составленном на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке прошло не более 6 месяцев.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

Процесс определения рыночной стоимости оборудования включал в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение договора на проведение оценки;
2. Осмотр объекта оценки
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта;
4. Расчёт рыночной стоимости имущества в соответствии со стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;

5. Определение итоговой величины рыночной стоимости имущества;
6. Составление отчета об оценке и передача заказчику.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Холодильное оборудование в количестве 10 ед.

№	Код	Наименование	Количество	Описание
1.	66322	[redacted]	1 шт.	Рабочая температура +2^{0}С, вентилируемая, оттайка механическая, подсветка козырька, вентиль термостатический, без щитка управления
2.	66328		1 шт.	Рабочая температура +2^{0}С, оттайка механическая, подсветка козырька, вентиль термостатический, без щитка управления
3.	66235		2 шт.	Агрегат: Встроенный Температурный режим: 0°С / +2°С Рабочее напряжение (В): 220 Габаритные размеры (ДхШхВ): 2500х1177х1281
4.	43983		2 шт.	Температурный диапазон: -18°С...-25°С или 0°С...+2°С, Параметры электропитания, В/Гц:220/50, Тип агрегата: встроенный, Потребляемая мощность витрины при работающим компрессоре, Вт/час: 1812, Потребляемая мощность витрины при неработающем компрессоре, Вт/час: 42, Тип оттаивания: простая остановка
5.	66323		1 шт.	Агрегат: Встроенный Температурный режим: 0°С / +2°С Рабочее напряжение (В): 220 Габаритные размеры (ДхШхВ): 1875х1177х1281
6.	45896		2 шт.	Рабочая температура +2^{0}С, вентилируемая, оттайка механическая, подсветка козырька, вентиль термостатический, без щитка управления
7.			1 шт.	Длина:1360 мм. Ширина:1960 мм. Высота:2200 мм. Толщина панелей:80 мм. Температурный режим от:-30 С. Температурный режим до:30 С. Температурный режим:среднетемпературные. Полезный охлаждаемый объем:4,41 м3

8. АНАЛИЗ РЫНКА ХОЛОДИЛЬНОГО ОБОРУДОВАНИЯ

Холодильный рынок в России

По нашей оценке в России работает порядка 1500 компаний, занимающихся производством, поставкой, монтажом и ремонтом холодильного оборудования.

В нашей собственной базе более 1200 компаний, из них в каталоге представлено 850 фирм, данные по которым подтверждены. Мы постоянно работаем над обновлением и расширением нашей базы. Для включения вашей компании заполните анкету.

Региональное распределение фирм по стране неравномерно и отражает экономическую активность и населенность регионов.

Порядка 2/3 компаний расположены в 10 регионах России, при этом 1/3 в Москве и Московской области. Явный перевес московского региона вызван, в том числе, большей информированностью нашей редакции о московских фирмах по сравнению с региональными. Но в целом отражает реальное, доминирующее положение этого региона по количеству холодильных компаний.

Таблица 1. Регионы - лидеры по количеству холодильных компаний.

№	Регион	%*
1	Москва	29,0
2	Санкт-Петербург	8,0
3	Московская область	6,3

4	Свердловская область	4,3
5	Краснодарский край	3,5
6	Новосибирская область	3,5
7	Самарская область	3,0
8	Ростовская область	2,8
9	Челябинская область	2,1
10	Нижегородская область	2,0
	Итого	**64,4**

*Доля компаний в регионе к общему кол-ву холодильных фирм в РФ.

На основе выборки 1215 компаний из собственной базы издательства «Бизнес маркетинг».

Объем холодильного рынка

Объем рынка холодильного оборудования в России мы оцениваем примерно в 100 млрд рублей в год (3,1 млрд. долларов США по среднему курсу 2013 года). Его основу составляет импорт холодильного оборудования и компонентов – около 50 мрлд рублей или 1,6 млрд долларов в год. Отечественные производители холодильного оборудования и компонентов в России, инжиниринговые и сервисные компании создают еще примерно половину оборота рынка за счет добавленной стоимости при производстве, продаже оборудования и компонентов, оказания услуг.

Объем импорта холодильной техники и компонентов рассчитан без учета смежных товарных категорий, по которым также возможна поставка холодильного оборудования. Так, например, в наш отчет не включены данные российской таможни по теплообменникам (код ТН ВЭД 841950) и оборудования для кондиционирования воздуха (код ТН ВЭД 8415).

Из общего объема импорта (1,6 млрд долларов США), более половины (54,7%) составляют два вида продукции: компрессоры и комбинированные холодильники-морозильники. Подробную информацию о структуре импорта смотрите в таблице 2 «Импорт холодильной техники в Россию за 2013 год».

50% оборудования поступает к нам из 4-х стран: Китай, Италия, Германия и Белоруссия.

Китай является лидером по импорту продукции в Россию, но при этом половину импорта холодильной техники составляют поставки из стран Евросоюза.

Подробную информацию об импорте холодильной техники из зарубежных стран смотрите в таблице 4 «Страны - лидеры по объему импорта холодильной техники в 2013 году».

Таблица 2 и 4 опубликованы в каталоге "Холодильная индустрия - 2014", на сайте таблицы не представлены. Пролистать печатный каталог.

Таблица 3. Импорт холодильной техники в Россию за 2011-2013 годы.

Год	Сумма, млн. долларов США	%*
2011	1 678,8	–
2012	1 626,5	-3,12
2013	1 625,3	-0,08

*Изменение к предыдущему периоду.

По данным Федеральной таможенной службы РФ.

Производство и инвестиции на российском рынке

Мы подготовили данные по объему производства и инвестиций на основе агрегированных данных Росстата по компаниям с видом деятельности «Производство теплообменных устройств, промышленного холодильного оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха; производство оборудования для фильтрования и очистки газов» (код ОКВЭД 29.23.1).

Эти данные не дают точного представления по направлению холодильная техника, но позволяют понять основные тенденции на холодильном и смежных рынках.

Таблица 5. Объем производства в России за 2011-2013 годы.

По категории «Производство теплообменных устройств, промышленного холодильного оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха; производство оборудования для фильтрования и очистки газов»

Год	Сумма, млрд. рублей	%*
2011	50,6	6,8
2012	56,5	11,7
2013	63,0	11,5

*Изменение к предыдущему периоду.

По данным Росстата РФ.

В последние 3 года отмечается ежегодный рост производства в денежном выражении. Возможно, этот рост объемов продаж нивелируется инфляцией, но по данным Росстата цена на промышленное холодильное оборудование за прошлый год не изменилась, а на торговое холодильное оборудование даже снизилась.

Смотрите данные по индексу цен производителей и средние цены на холодильное оборудования в таблицах 6 и 7.

Таблица 6 и 7 опубликованы в каталоге "Холодильная индустрия - 2014", на сайте таблицы не представлены. Пролистать печатный каталог.

В этом, 2014 году, на сохранение цен рассчитывать не приходится с учетом резкого падения курса рубля и высокой доли импорта в структуре холодильного рынка России. Многие производители уже подняли цены в феврале-марте текущего года.

Производство имеет ярко выраженную региональную концентрацию:

- треть продукции производится в Московском регионе (Москва и Московская область);
- половина производства сосредоточено в 3 регионах: Московская область, Республика Марий Эл, Воронежская область.

Детальная информация по объемам производства представлена в таблице 8 «Регионы - лидеры по объему производства в 2013 году». Дополнительную информацию по продажам холодильных компаний в регионах смотрите в рейтинге холодильных компаний.

Таблица 8 опубликована в каталоге "Холодильная индустрия - 2014", на сайте таблица не представлена. заказать каталог

Таблица 9. Инвестиции в машины, оборудование, транспортные средства за 2011-2013 годы.

По категории «Производство теплообменных устройств, промышленного холодильного оборудования и оборудования для кондиционирования воздуха; производство оборудования для фильтрования и очистки газов»

Год	Сумма, млрд. рублей	%*
2011	1,498	36,7
2012	1,526	1,9
2013	2,433	59,5

*Изменение к предыдущему периоду.

По данным Росстата РФ.

По представленным данным (таблица 5, 9) можно отметить рост производства и инвестиций на протяжении последних 3-х лет, при чем в некоторые года значительный.

Но мы не рекомендуем полностью полагаться на эти данные, поскольку:

- возможно данные, попавшие в статистическую обработку в разные года - неполные;
- данные включают информацию по компаниям со смежных рынков.

Источники данных

При подготовке обзора использованы следующие данные:

1. База холодильных компаний «Холодильная индустрия», издательство «Бизнес маркетинг».
2. Таможенная статистика внешней торговли. Федеральная таможенная служба России, www.customs.ru
3. Федеральная служба государственной статистики России – Росстат, www.gks.ru

Данные Росстата предоставлены «Первым Независимым Рейтинговым Агентством» FIRA, сайт www.fira.ru.

9. ПРОЦЕСС ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При определении рыночной стоимости имущества используют три основных подхода:

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

8.1 Выбор методического подхода к оценке

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 для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В данном случае сравнительный подход не применим, поскольку на рынке ремонта квартир практически невозможно найти два одинаково отремонтированных помещения, попавших в результате неблагоприятных обстоятельства в идентичные обстоятельства и одинаково пострадавшие от воздействия негативных факторов.

Вторичный рынок мебели и имущества России недостаточно развит, поэтому оценщиками было найдено недостаточное количество аналогов и не по всем наименованиям оцениваемого имущества. Элементы сравнительного подхода использовались в затратном подходе при расчете стоимости замещения.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая спрогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Объектом оценки в данном случае являются работы и материалы, необходимые для устранения ущерба.

Применить доходный подход к оцениваемому имуществу затруднительно, поскольку заказчиком не были предоставлены данные о доходе, конкретно получаемом от эксплуатации оцениваемого имущества.

В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с тем, что заказчиком не было предоставлено достаточно сведений для расчета потока доходов генерируемых оцениваемым имуществом.

Оценщики проведение оценки обязаны производить на основании комплексного применения трех подходов: затратного, сравнительного и доходного или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщики вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в соответствии с целями оценки и имеющейся информацией.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

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

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

1. Определение восстановительной стоимости (стоимости замещения / воспроизводства без учета износа).
2. Определение величины наколенного износа.
3. Уменьшение восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
4. Определение сопутствующих затрат.
5. Расчет рыночной стоимости.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость рассчитывалась по формуле:

РС = Св/з *(1 – И), где:

РС – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

Св/з – восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства/замещения) объекта оценки без учета износа;

И – накопленный износ;

При определении восстановительной стоимости в затратном подходе определяется стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа).

Под стоимостью воспроизводства без учета износа оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизведения в современных условиях и в текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Под стоимостью замещения без учета износа оцениваемого объекта понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Граница между стоимостью воспроизводства объекта и стоимостью его замещения всегда условна. Выбор, какую из двух стоимостей принять для определения стоимости оцениваемого объекта, делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

В настоящем Отчете оценщики определили стоимость замещения без учета износа оцениваемых объектов методом сравнения аналогов.

Имеющаяся у Оценщиков информация позволяет применить затратный подход для определения рыночной стоимости оборудования.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

Расчет рыночной стоимости.

Последовательность расчетов рыночной стоимости оборудования на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение начальной стоимости оборудования.
2. Определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. Вычитание из стоимости оборудования всех видов износа, обесценивания и устаревания.

9.1 Определение стоимости оборудования

№	Код	Оборудование	Кол-во	Год выпус-ка	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Рыночная стоимость
1.	[redacted]		1 шт.	2009	**161 878 р.** (http://www.gk-sbk.ru/netcat_files/File/Prejskurant-roznica-s-NDS-Arneg-gorki-01_05_12.pdf)	**154 170 р.** (http://stel.info/images/prices/price-list-2011-01-b-rub.pdf)	**133 979 р.** (http://obtorg.com/Gorka-lisbona-105216-1250-p-6928.html)	**150 009 р.**
2.			1 шт.	2009	**135 421 р.** (http://www.gk-sbk.ru/netcat_files/File/Prejskurant-roznica-s-NDS-Arneg-gorki-01_05_12.pdf)	**128 972 р.** (http://stel.info/images/prices/price-list-2011-01-b-rub.pdf)	**137 500 р.** (http://dvapolusa.ru/product/8901/)	**133 964,33 р.**
3.			2 шт.	2009	**168 963 р.** (http://stel.info/images/prices/price-list-2011-01-c-rub.pdf)	**133 994 р.** http://www.tradeln.ru/holodilnoe_oborudovanie/holodilnye_vitriny/aspen/aspen_vinos/holodilnaya_vitrina_arneg_aspen_2_maxi__vca	**156 789 р.** http://www.magazinto.ru/holodilnaya_vitrina_arneg_aspen_2_vca	**153 248,67 р.*2 шт. = 306 497,34 р.**
4.			2 шт.	2010	**165 696 р.** (http://stel.info/images/prices/price-list-2011-01-a-rub-.pdf)	**173 980 р.** http://www.gk-sbk.ru/netcat_files/File/Prejskurant-roznica-s-NDS-Arneg-bonety-01_05_12.pdf	**166 395 р.** http://www.magazinto.ru/otkritaya_holodilnaya_boneta_arneg_laval_3_bt_tn	**168 690,33 р. *2 шт. = 337 380,66 р.**
5.			1 шт.	2010	**147 100 р.** (http://stel.info/images/prices/price-list-2011-01-c-rub.pdf)	**133 994 р.** http://www.tradeln.ru/holodilnoe_oborudovanie/holodilnye_vitriny/aspen/aspen_vinos/holodilnaya_vitrina_arneg_aspen_2_maxi__vca	**144 589 р.** http://www.magazinto.ru/holodilnaya_vitrina_arneg_aspen_2_vca	**141 894,33 р.**
6.			2 шт.	2009	**170 425 р.** (http://www.gk-sbk.ru/netcat_files/File/Prejskurant-roznica-s-NDS-Arneg-gorki-01_05_12.pdf)	**162 309 р.** (http://stel.info/images/prices/price-list-2011-01-b-rub.pdf)	**133 979 р.** (http://obtorg.com/Gorka-lisbona-105216-1250-p-6928.html)	**155 571 р. *2 шт. = 311 142 р.**
7.			1 шт.	2010	**52 500 р.** http://hprofi.com/p22590843-holodilnaya-kamera-khs.html	**52 500 р.** http://www.mvholod.ru/holod/holodilnye-kamery/polair/ship-paz-80mm/khc-4.41/	**52 500 р.** http://profholod.kz/p2608619-kamera-polair-standard.html	**52 500 р.**

9.2 Определение стоимости оборудования с учетом износа

Понятие "износ" употребляется в теории и практике оценочной деятельности в двух смыслах: как технический термин, определяющий степень материального (физического) износа объекта оценки в ходе его хранения и эксплуатации, т.е. частичную или полную утрату им по различным причинам своих первоначальных потребительских свойств;

как экономическое обесценение или устаревание, характеризующее потерю с течением времени первоначальной или восстановительной стоимости объекта оценки.

Экономическое обесценение основных фондов, в том числе имущества происходит в силу уменьшения их полезности по различным техническим и экономическим причинам, лежащим как в самом объекте или условиях его эксплуатации, так и вне объекта и указанных условий.

Величина накопленного износа определяется по формуле:

НИ = 1 – (1 – ФИ) * (1 – ФУ) * (1 – ЭУ),

Где ФИ – относительное значение физического износа объекта;

ФУ – относительное значение функционального (морального) устаревания;

ЭУ – относительное значение экономического устаревания.

Физический износ

Физический износ как техническое понятие есть ухудшение первоначальных технико-экономических параметров имущества, связанных с их изнашиванием в процессе хранения, эксплуатации, или иным разрушением под воздействием природных факторов.

Так как все объекты оценки находятся в эксплуатации, то они имеют физический износ, который проявляется как во внешнем виде (потертости, облупление краски), так и нарушением технических характеристик имущества.

Методы оценки физического износа делят на прямые и косвенные. Прямые методы

подразумевают расчет износа путем прямого расчета ухудшения параметров имущества. Косвенные методы связаны с учетом износа путем его оценки по косвенным признакам. Исходя из целей оценки, оценщик принял решение о применении косвенного метода в оценке физического износа объектов.

В качестве опорной информации при определении физического износа принята шкала экспертных оценок для определения коэффициента износ по изданию «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». – М.: Дело, 1998. – С. 46. (табл. 19).

Состояние объекта	Характеристики физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество в отличном состоянии.	0 - 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, не требующее ремонта или замены.	10 - 15
Хорошее	**Бывшее в эксплуатации имущество, в отличном состоянии.**	**20 - 35**
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей.	40 - 60
Условно пригодное	бывшее в употреблении имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта.	85 - 90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	97,5 - 100

Определение стоимости оборудования с учетом физического износа

Наименование имущества	Год выпуска	Техническое состояние	Физический износ, %
[redacted]	2009	Хорошее	25
	2009	Хорошее	25
	2009	Хорошее	25
	2010	Хорошее	25
	2010	Хорошее	25
	2009	Хорошее	25
	2010	Хорошее	25

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (или функциональный износ) объекта заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональный износ в отечественной практике именуется моральным износом и так же, как и физический износ может быть устранимым и неустранимым. Процесс износа протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, т.е. с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) и до момента вывода его из эксплуатации.

Оценщик полагает, что величина функционального устаревания по имуществу имеется.

В качестве опорной информации для определения процента функционального износа при обследовании имущества принята шкала экспертных оценок по изданию «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования». – изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер. (табл. 23).

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

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание – потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самому объекту, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьем, потеря рынков и т д. Внешний экономический износ легче учитывать, когда имеется недоиспользование имущества, так как данное обстоятельство приводит к уменьшению прибыли, получаемой его собственником.

Величину экономического износа по объектам принимаем на уровне 0 %.

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Экономическое устаревание, %	Накопленный износ, %
1.	[redacted]	25	0	0	25
2.		25	0	0	25
3.		25	0	0	25
4.		25	0	0	25
5.		25	0	0	25
6.		25	0	0	25
7.		25	0	0	25

Стоимость оборудования в затратном подходе.

Стоимость объектов оценки в затратном подходе определяется как разница среднерыночной стоимости и стоимости накопленного износа.

№ п/п	Наименование	Накопленный износ, %	Стоимость замещения, руб.	Рыночная стоимость, руб.	В том числе НДС
1.	[redacted]	25%	150 009	**112 506,75**	20 251,21
2.		25%	133 964,33	**100 473,25**	18 085,18
3.		25%	306 497,34	**229 873,01**	41 377,14
4.		25%	337 380,66	**253 035,49**	45 546,39
5.		25%	141 894,33	**106 420,75**	19 155,73
6.		25%	311 142	**233 356,5**	42 004,17
7.		25%	52 500	**39 375**	7 087,5
ИТОГО				**1 075 040,75**	193 507,33

Рыночная стоимость оборудования в количестве 10 ед. с учетом износа и НДС составила:

1 075 040,75 (Один миллион семьдесят пять тысяч сорок рублей 75 коп.)

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средне взвешенного значения, а также субъективное мнение оценщика.

Поскольку в своих расчётах оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за единицу.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости оборудования в количестве 10 ед., которая по состоянию на 02.12.2014 г., с учетом НДС, составляет: 1 075 040,75 (Один миллион семьдесят пять тысяч сорок рублей 75 коп.)

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Проведенные исследования и полученные результаты позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оборудования в количестве 10 ед., которая по состоянию на 02.12.2014 г., с учетом НДС, составляет:

1 075 040,75 (Один миллион семьдесят пять тысяч сорок рублей 75 коп.)

Оценщик *Кормин В.М.*

С уважением,
Генеральный директор *Дорогинин В.Е.*
ООО «Митра Групп»

13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Основными источниками информации, использованными в отчёте, стали данные открытых печатных и интернет изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы. Пользователь отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Основными нормативными документами при проведении настоящей работы являлись:

Законы и нормативные акты:

1. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. от 30.06.2008 г. №108-ФЗ);
2. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №256 от 20.07.2007 г. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №1»;
3. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №255 от 20.07.2007 г «Цель оценки и виды стоимости ФСО №2»;
4. Федеральный Стандарт Оценки, утв. Приказом №254 от 20.07.2007 г. «Требования к отчету об оценки ФСО №3»;
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

Учебно-методические и информационные материалы:

1. Вопросы оценки. Профессиональный научно – практический журнал. № 3 2002 г.
2. «Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие» Под ред. В. Рутгайзера. М., изд-во «Дело», 1998 г.
3. Е. И. Тарасевич «Оценка недвижимости». Энциклопедия оценки. С.-Петербург.
4. Учебник «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г. – 496 стр.
5. Лейфер Л. А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости». ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» Нижний Новгород, 2011 г.
6. Письмо Пермского филиала Государственного учреждения «Федеральный лицензионный центр при Госстрое России» «Об индексе инфляции в строительстве» № 01-06/01 от 11.01.2009 г.
7. Сборник нормативных документов «О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений»

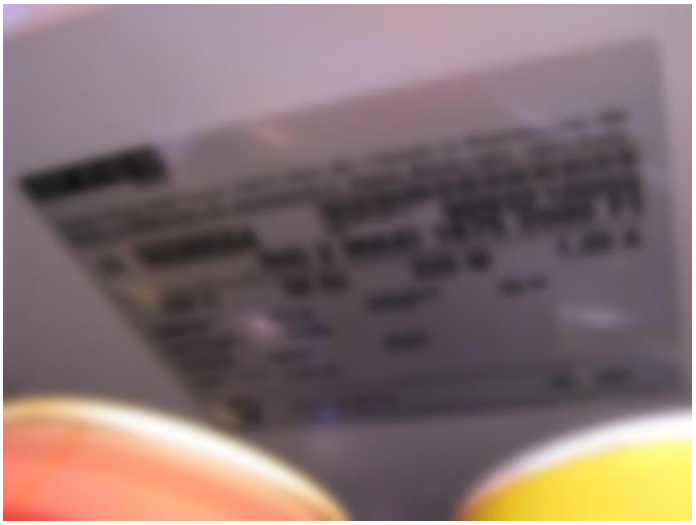
14. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Фотографии

Камера холодильная КХС-4,41 (1360х1960х2200):

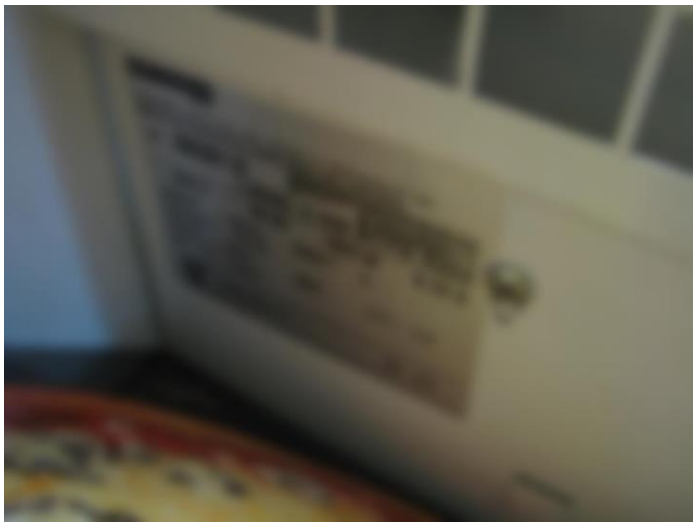
КХС-4,41

Холодильная витрина RIO 2 MAXI 1875 2000 FS:

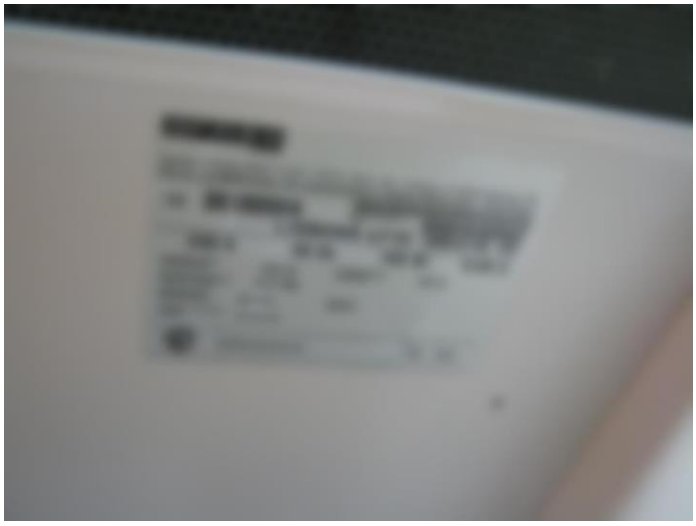


Холодильная витрина LAVAL3 240 BT/TN:

Холодильная витрина LAVAL3 240 BT/TN:

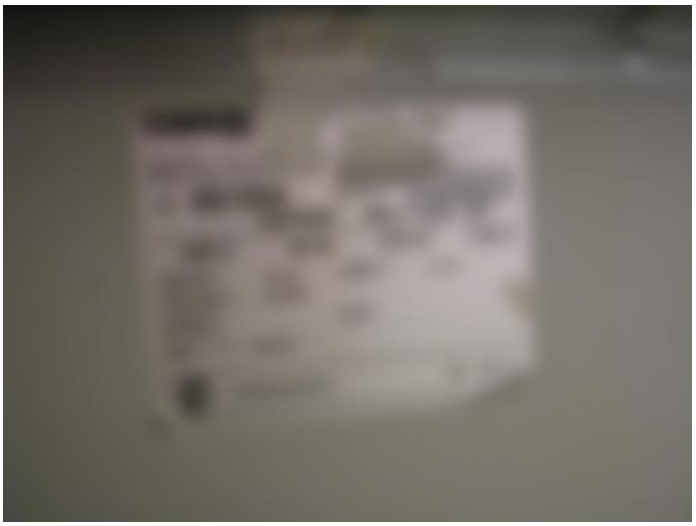


Холодильная витрина LISBONA LF 1C 105/216 187S:



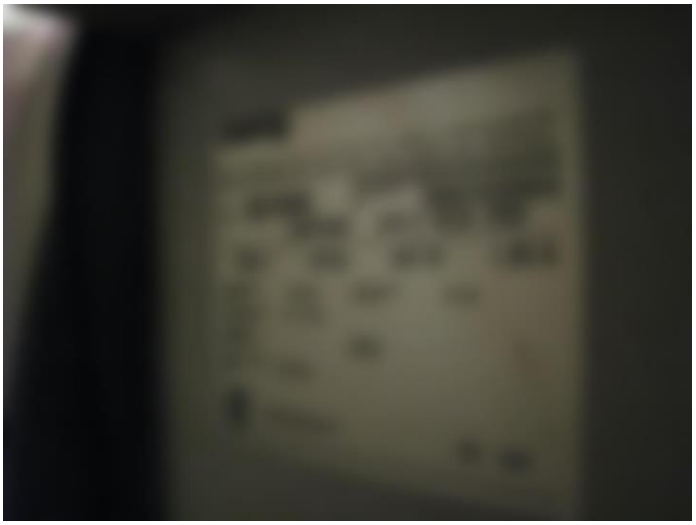
Холодильная витрина LISBONA LF 1C 105/216 250S (2 шт.):

Холодильная витрина ASPEN2 GR C VCA 187 S23050:



Холодильная витрина ASPEN2 GR C VCA 250 S23050:

Холодильная витрина ASPEN2 GR C VCA 250 S23050:



2. Свидетельство о членстве оценщика (копия).

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.11.2013 г. № 1158

Кормин
Вадим Михайлович

Паспорт 45 09 507547, выдан Отделением по району Лефортово ОУФМС России по г. Москве в ЮВАО. Дата выдачи 13.03.2008 г. Код подразделения 770-104

Включен в реестр членов Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 01.11.2013 г. за № 1158

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 31.10.2013 г.

Президент А.В. Каминский

001158

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в НП «СРОО «ЭС»

Бланк изготовлен ЗАО «Опцион» (лиц. № 05-05-09/003 ФНС РФ) уровень В, ТЗ № 725, г. Тел.: (495) 726-47-42, г.Москва, 2012 г. www.opcion.ru

3. Страховой полис оценщика (копия).

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № 08905//776/00020/4

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщика № 08905//776/00020/4 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Кормин Вадим Михайлович

Адрес регистрации: *МО, г. Железнодорожный, ул. Юбилейная, д. 28/1, кв. 176*

Объект страхования: *не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: *10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей*

Франшиза: *не установлена*

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2014 г. и действует по 24 часа 00 минут «25» октября 2015 г. г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:_____/Орлов Д.А./ **Страхователь:**_____/Кормин В.М./
На основании доверенности №1029/14 от 01.01.2014
Место и дата выдачи полиса:
г. Москва «08» октября 2014 г.