

Утверждаю
Директор ООО
«Правовое бюро оценки»
Ковалева Я.И.



ОТЧЕТ
№ 126/08.2026
от 17.08.2026 г.

Об определении рыночной стоимости
объектов движимого имущества
в количестве 3-х (трёх) объектов

Дата оценки 17 августа 2026 г.
Дата составления отчета 17 августа 2026 г.
Дата осмотра 17 августа 2026 г.

ЗАКАЗЧИК:
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРНО-ХИМИЧЕСКИЙ КОМБИНАТ» («ФГУП ГХК»)

ВЛАДЕЛЕЦ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
(ГОСУДАРСТВЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ)

ПРАВО ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ:
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРНО-ХИМИЧЕСКИЙ КОМБИНАТ» («ФГУП ГХК»)

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ПРАВОВОЕ БЮРО ОЦЕНКИ»

Железногорск
Красноярский край
2026

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1.

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная (балансовая) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Охранная сигнализация	330261809011	2018	152 450,00	71 990,32
2	Кондиционер	160000412033	2004	87 903,00	0,00
3	Система трансляции и оповещения	320261902028	2017	62 774,00	0,00

Порядковый номер отчета:	126
Дата составления отчета:	17 августа 2026 г.
Основание для проведения оценки:	договор (рамочный) № 01-26-26-3/1111377 от 27 января 2026 г., задание на проведение оценки № 212-01-26-04/17847 от 13.08.2026 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта движимого имущества с учетом округлений, ограничительных условий и сделанных допущений, включая НДС, составляет:

№ п/п	Наименование	Номенклатурный номер	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1	Охранная сигнализация	330261809011	2018	72 425
2	Кондиционер	160000412033	2004	34 615
3	Система трансляции и оповещения	320261902028	2017	26 456

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и деловых переговоров, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Проверка характеристик объекта, которые невозможно определить путем визуального осмотра, не производилась.

Настоящее сопроводительное письмо является неотъемлемой частью отчета об оценке рыночной стоимости объекта движимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении ФГУП «ГХК».

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «ПБО»



Ковалева Я.И.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 1.2.

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная (балансовая) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Охранная сигнализация	330261809011	2018	152 450,00	71 990,32
2	Кондиционер	160000412033	2004	87 903,00	0,00
3	Система трансляции и оповещения	320261902028	2017	62 774,00	0,00
Существующие имущественные права на объект оценки:		Право собственности и право хозяйственного ведения (без учёта обременений)			
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:		Право собственности и право хозяйственного ведения на движимое имущество в виде оборудования Обременения и ограничения – данные отсутствуют			
Обладатель оцениваемых прав:		Право собственности - Российская Федерация Право хозяйственного ведения - ФГУП «ГХК»			
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹):		Определение рыночной стоимости объектов движимого имущества для реализации			
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):		Предполагаемые пользователи Оценщику не известны			
Соблюдение требований законодательства России:		Оценка проводится в соответствии с ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			
Вид стоимости (предпосылки стоимости):		Рыночная стоимость объектов оценки в предпосылке о текущем использовании			
Дата оценки:		17 августа 2026 г.			
Дата проведения осмотра объекта оценки (особенности проведения осмотра):		17 августа 2026 г.			
Период (срок) проведения работ по оценке:		17 – 21 августа 2026 г.			
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки		Задание на проведение оценки № 212-01-26-04/17847 от 13.08.2026 г.			
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:		Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки			
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:		Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.			
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:		Не привлекаются			
Форма составления отчета об оценке:		Отчет об оценке составляется в форме электронного документа			
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:		Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика			

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Наименование организации, производящей оценку	ООО «Правовое бюро оценки»
Юридический адрес	662971 г.Железнодорожск Красноярского края пр.Курчатова д.18 оф.35
Почтовый адрес	662971 г.Железнодорожск Красноярского края, пр.Курчатова д.18 оф.35
Фактический адрес, телефоны	662971 г.Железнодорожск Красноярского края, ул.Советской Армии, 25 с.т.+7-902-941-37-21, +7-950-436-90-13
Реквизиты Исполнителя	ООО «Правовое бюро оценки» ИНН/КПП 2452038074/245201001, БИК 040407627 ОГРН 1102452000639 (дата присвоения 28.07.2010 г.)
Страхование профессиональной ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность профессиональной деятельности специалистов-оценщиков застрахована акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») на сумму 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, страховой полис № 3725-02 PL 0004 от 17 августа 2025 г.
Данные Оценщиков	Маркова Оксана Васильевна – оценщик движимого имущества и недвижимости. Местонахождение: г.Железнодорожск Красноярского края, ул.Советской Армии, 25 с.т. +7-950-436-90-13 1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038142-1 от 07 июня 2024 г. серия 023572-КА1; 2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038190-2 от 07 июня 2024 г. серия 013562-КА2; 3. Членство в Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ») свидетельство С-0508 от 22 июля 2020 г.; 4. Гражданская ответственность профессиональной деятельности специалистов-оценщиков застрахована акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») на сумму 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей, страховой полис № 3725-02 PL 0006 от 19 августа 2025 г.; 5. Стаж работы в оценочной деятельности составляет 15 лет Ковалева Янина Игоревна – оценщик недвижимости. Местонахождение: г.Железнодорожск Красноярского края, ул.Советской Армии, 25 с.т.+7-902-941-37-21 1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 038141-1 от 07 июня 2024 г. серия 023571-КА1; 2. Членство в Ассоциации Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ» (СРО «СОЮЗ») свидетельство С-0366 от 22 июля 2020 г.; 3. Гражданская ответственность профессиональной деятельности специалистов-оценщиков застрахована акционерным обществом «Страховое общество газовой промышленности» (АО «СОГАЗ») на сумму 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей, страховой полис № 3725-02 PL 0005 от 19 августа 2025 г.; 4. Стаж работы в оценочной деятельности составляет 15 лет
Степень участия Оценщиков в	Маркова Оксана Васильевна 100% во всех работах по проведению оценки

проведении оценки	
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Правовое бюро оценки» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Заказчик	ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «Горно-химический комбинат» (ФГУП «ГХК»)
Реквизиты Заказчика	662972 г.Железногорск, Красноярского края, ул.Ленина, 53 телефон: (8-391) 266-23-37 (8-3919) 75-20-13 e-mail: sibghk@rosatom.ru ИНН/КПП 2452000401/24520100 ОКПО 07622986 ОГРН 1022401404871 (дата присвоения 05.08.2002 г.)

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемое движимое имущество были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в том числе Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Табл. 1.5.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, а также Стандартов и Правил оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку, с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области

оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1. рыночная стоимость;
2. равновесная стоимость;
3. инвестиционная стоимость;
4. иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и

предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

ОБЪЁМ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов. На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ. Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки. При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Определение стоимости земельного участка;
2. Определение восстановительной стоимости улучшений;
3. Определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. Определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. Добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. Выявление единицы сравнения;
3. Выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. Внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. Согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;

6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости. На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Табл.2.1. Идентификация Объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная (балансовая) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Охранная сигнализация	330261809011	2018	152 450,00	71 990,32
2	Кондиционер	160000412033	2004	87 903,00	0,00
3	Система трансляции и оповещения	320261902028	2017	62 774,00	0,00

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объекты оценки находятся в государственной федеральной собственности и принадлежат на праве хозяйственного ведения федеральному государственному унитарному предприятию «ГОРНО-ХИМИЧЕСКИЙ КОМБИНАТ» («ФГУП ГХК»).

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Из документов, предоставленных собственниками объекта оценки сведения об обременениях: обременения отсутствуют.

2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Табл.2.4. Количественные и качественные характеристики

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер	Год выпуска	Первоначальная (балансовая) стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Охранная сигнализация	330261809011	2018	152 450,00	71 990,32
2	Кондиционер	160000412033	2004	87 903,00	0,00
3	Система трансляции и оповещения	320261902028	2017	62 774,00	0,00

2.5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объекты оценки используются для нужд предприятия.

2.6. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

2.7. СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

Сведения о балансовой стоимости объектов оценки отсутствуют.

2.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на проведение оценки № 212-01-26-04/17847 от 13.08.2026 г.,

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

3.1. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ГОРОДЕ ЖЕЛЕЗНОГОРСКЕ

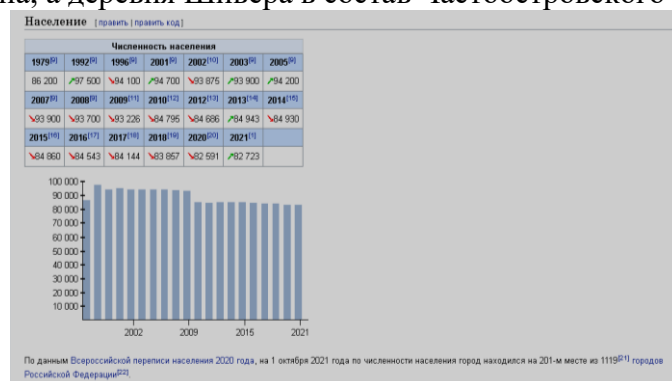
Железногорск - город (с 1954 года) в Красноярском крае России. Административный центр закрытого административно-территориального образования (ЗАТО) и одноимённого городского округа. Город расположен на берегах небольшой реки Кантат и ручья Байкал (в правобережной части бассейна реки Енисей) в предгорьях Атамановского хребта — отрога Саян, в 25 км к северо-востоку от Красноярска.

Особый статус город получил в связи с секретными градообразующими предприятиями оборонной (атомной и, позже, космической) промышленности. Вокруг ЗАТО устроено охраняемое ограждение с ограниченным количеством контрольно-пропускных пунктов (КПП) для проезда в город. Посещение территории осуществляется по специальным разрешениям (пропускам).

Кроме города, в состав ЗАТО входят пять населённых пунктов — пгт Подгорный и посёлки Тартат, Новый Путь, Додоново и деревня Шивера.

Глава ЗАТО г. Железногорск — Дмитрий Михайлович Чернятин^[6] (с 27 февраля 2023 года).

Посёлки Додоново, Новый Путь и деревня Шивера были включены в административно-территориальное подчинение администрации Железногорска Законом Красноярского края от 4 октября 1994 года № 3-51, до того посёлок Новый Путь входил в состав Есаульского сельсовета Берёзовского района, а деревня Шивера в состав Частоостровского сельсовета Емельяновского района.



Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Железногорск_\(Красноярский_край\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Железногорск_(Красноярский_край))

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Сегментом рынка, к которому относятся Объекты оценки, являются рынок производственного оборудования.

3.3. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Российский рынок промышленного оборудования в 2025–2026 годах окончательно перестал работать в формате, когда предприятия наращивают мощности по мере роста объёмов выпуска и заказов. Причём за последние несколько лет изменилась не только структура поставок, но и сама роль оборудования на производстве. Оно превратилось в элемент, необходимый для устойчивости бизнеса, который либо обеспечивает непрерывность процессов, либо становится источником системных рисков.

По мнению экспертов, разрывы цепочек поставок, нестабильность импорта, удлинение сроков доставки и сложности с сервисом заставили промышленников по-новому взглянуть на оборудование. Теперь им важнее, насколько быстро его можно поставить, запустить и обслуживать, а не цена и уровень технологичности.

Спикеры отмечают, что если раньше можно было позволить себе ориентироваться на мировые образцы, закладывая риски обслуживания «на потом», то теперь такие решения становятся уязвимыми.

Так рынок переходит к более жёсткой и рациональной модели, где оборудование становится частью производственной системы с понятной экономикой.

Этот сдвиг породил ещё одну фундаментальную перемену — компании отказываются от покупки отдельных единиц оборудования. Вместо этого они рассматривают решения, где каждый станок имеет значение только в общей технологической цепочке. Заказчики всё реже берут просто оборудование и всё чаще обращаются за комплексным решением, которое будет инвестицией в качество,

предсказуемость и отслеживаемость результатов. Таким образом, через новый формат закупок рынок показывает свою реакцию на накопленный опыт сбоя и потерь.

Страх инвестировать в нестабильность привёл к парадоксальному, на первый взгляд, росту спроса на базовые элементы производственной инфраструктуры:

- системы подачи и транспортировки сырья;
- дозирующее оборудование;
- складскую и конвейерную механику.

Эти участки часто оказываются слабым звеном, и их модернизация даёт быстрый и ощутимый эффект.

Параллельно резко усилился интерес к системам автоматизации и управления. Так компании пытаются вернуть управляемость процессам через данные: видеть производство в режиме реального времени, понимать причины отклонений и быстрее реагировать на сбой.

На практике это приводит к интеграции разрозненного оборудования в единый контур управления, где данные становятся таким же важным ресурсом, как сырьё или энергия. Поэтому спрос смещается в сторону АСУ ТП, систем для диспетчерского управления и сбора данных в реальном времени (SCADA), а также решений, которые позволяют выстраивать предсказуемую логику работы всего производства. На этом фоне модернизация существующих мощностей становится ключевой стратегией.

Эксперты сходятся во мнении, что на рынке формируется гибридная модель: предприятия сохраняют физическую инфраструктуру, но улучшают её на уровне управления и данных.

Рост интереса к автоматизации и роботизации в российской промышленности часто объясняют стремлением к повышению эффективности. Однако на практике первостепенным драйвером становится дефицит кадров, который напрямую ограничивает потенциал предприятия.

Источник: <https://indpages.ru/prom/oborudovaneeye-dlya-promishlyennostee-v-2025-2026/>

3.4. ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Оценщик проанализировал доступные рыночные данные об объектах-аналогах, рассмотрев предложения, представленные в открытых источниках сети Интернет.

3.5. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИШЬ ЧАСТИ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для дальнейшего использования в расчетах Оценщик отобрал наиболее сопоставимые объекты-аналоги. Подбор объектов-аналогов производился Оценщиком по следующим правилам – выбирались объекты-аналоги максимально близкие к оцениваемым объектам по следующим факторам:

- вид использования и назначение;
- физические характеристики объекта (состояние и т.д.);
- рассматриваются предложения, актуальные на дату оценки.

На рынке представлено больше предложений, актуальных на дату оценки, чем принято к расчету. Количество принятых к расчету объектов-аналогов определяется Оценщиком в соответствии с принципом достаточности. При этом Оценщик отбирает среднерыночные по ценовым показателям объекты с учетом характеристик Объекта оценки, в то время как на рынке могут быть представлены предложения с экстремально низкими или высокими ценами исходя из личных мотивов правообладателей.

3.6. ОБЗОР ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ В РОССИИ В 2025 ГОДУ

1 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ									
Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
ВВП (млрд руб.)	47 764,7	50 121,2	52 121,2	54 121,2	56 121,2	58 121,2	60 121,2	62 121,2	64 121,2
Индекс цен производителей (2020=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2020=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2021=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2021=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2022=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2022=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2023=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2023=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2024=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2024=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2025=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2025=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2026=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2026=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2027=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2027=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен производителей (2028=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6
Индекс цен потребителей (2028=100)	100,0	101,2	102,4	103,6	104,8	106,0	107,2	108,4	109,6

Источник информации: <https://docs.yandex.ru/docs/view?tm=1770099729&tld=ru&lang=ru&name=Rosstat-1-polugogiy-2025.pdf>

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. (п.4 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности: активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке); доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами); актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени); степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов). (п.5 ФСО V).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. (п.24 ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать: возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке; надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан. (п.25 ФСО V).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Руководствуясь п.1 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, который гласит: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки», и опираясь на результаты анализа внешних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки Оценщики пришли к следующим выводам:

Доходный подход может быть применен к оценке движимого имущества только в составе действующего предприятия (бизнеса). Рынок аренды оцениваемого движимого имущества развит слабо, и оценщики не имеют информации о рыночном уровне доходов, приносимых данным имуществом. Кроме того, стоимость аренды подобного имущества не разглашается, устанавливается в каждом случае индивидуально и зависит от многих факторов, а также сложно выделить расходы, связанные с эксплуатацией оцениваемого имущества, в связи с этим оценщики считают допустимым отказаться от использования доходного подхода.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путём анализа и сравнения цен недавних продаж (предложений) идентичных или аналогичных объектов на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и продавцы, принимая при этом независимые решения.

Данный подход основан на принципе замещения: когда существует альтернативный выбор аналогичных или схожих объектов движимого имущества, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой. То есть цены, заплаченные за идентичные или аналогичные объекты, служат исходной информацией для расчёта стоимости оцениваемого объекта.

Этот подход применяется, как правило, для оценки объектов массового и серийного производства при наличии достаточного количества достоверной информации о сделках купли-продажи или ценах предложений. Он реализуется через ряд последовательных этапов:

- сбор данных о реальных продажах и предложениях по объектам, сходным с объектом оценки;
- сравнение оцениваемого объекта и объектов-аналогов по отдельным элементам;
- корректировка фактических цен продаж (предложений) сравниваемых объектов (корректировка проводится от аналога к оцениваемому объекту, а не наоборот).

После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта или их группы.

Существует два возможных варианта использования сравнительного подхода к оценке движимого имущества:

- определение стоимости оцениваемых объектов путем анализа недавних продаж или запрашиваемых цен на сопоставимые объекты вторичного рынка, то есть подход сравнения рыночных продаж в чистом виде.
- определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов путём анализа продаж (предложений) новых идентичных или аналогичных объектов и последующего определения рыночной или иной стоимости методами затратного подхода с учётом износа, то есть комбинация подходов сравнительного и затратного.

В рамках сравнительного подхода расчет стоимости объектов оценки не производилась в виду отсутствия актуальной информации о продажах подобных объектов на вторичном рынке.

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

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

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект сумму большую, чем та, за которую он может приобрести объект аналогичной желательности и полезности.

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается как разность между затратами на воспроизводство или замещение объекта и общего износа и устареваний.

Под затратами на воспроизводство или замещение объекта понимается стоимость изготовления объекта оценки как нового, в текущих ценах, на дату оценки.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки. Из определения видно, что затраты на замещение объекта получается тогда, когда ее оценка делается сравнением с аналогичными объектами, для которых цены известны. Обычно затраты на замещение рассчитываются сначала без учета обесценения, вызванного износом и устареваниями, сравнением с новыми аналогичными объектами, а затем из полученных затрат на замещение вычитается стоимость обесценения, вызванное износом и устареваниями.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалоу технологий. Затраты на воспроизводство могут быть определены либо по действующим на момент оценки ценам на идентичный объект, возможно и индексацией первоначальной/контрактной

стоимости. Для машин, оборудования и транспортных средств идентичным считается объект той же модели, модификации и исполнения, что и оцениваемый объект. Затем из рассчитанных затрат на воспроизводство вычитается стоимость обесценения, вызванное износом и устареваниями.

Оба метода обладают как достоинствами, так и недостатками. Выбор применяемого принципа, как правило, не является проявлением воли оценщика, а проистекает из существа объекта оценки, его технологического уровня. Расчет рыночной стоимости объекта проводится в три этапа:

1. Расчет затрат на воспроизводство или замещение объекта. Определение затрат на воспроизводство или замещение происходит с учетом всех факторов, существенно влияющих на стоимость объекта оценки. Это как внешние факторы: экономическая ситуация в стране и регионе, состояние рынка в целом, динамика спроса и предложения, так и внутренние – ценность оцениваемого объекта, его отличительные характеристики и т.п. Затраты на воспроизводство или замещение учитывает отпускную цену завода-изготовителя, договорные цены и сметные расценки на проведение монтажных работ, оптовые рыночные цены на материалы, топливо, энергию, транспортные расходы и т.д. в современных условиях. При определении затрат на воспроизводство или замещение различных объектов используются уместные методы оценки.
2. Анализ и расчет общего износа и устареваний. В теории оценки существуют физический износ, функциональное и экономическое устаревания.
3. Определяется рыночная стоимость объекта как разница между затратами на воспроизводство или замещение и общим износом, и устареванием.

Затраты на воспроизводство или замещение машин, оборудования и транспортных средств могут быть определены следующими методами:

- Метод калькуляции затрат;
- Метод актуализации затрат (индексный метод);
- Метод оценки укрупненных показателей;
- Метод сравнения аналогов;
- Метод удельных показателей;
- Метод эталона;
- Метод равно эффективного аналога;
- Метод актуализации затрат (индексный метод)

В зависимости от состава имеющейся информации по объекту оценки данный метод можно разделить на два подхода:

1. анализ и корректировка имеющейся калькуляции;
2. индексация первоначальной сметной стоимости.

Первый подход используется в случае, если сохранилась калькуляция стоимости, по которой приобретался оцениваемый объект. На первом этапе проводится анализ различных статей затрат и внесение необходимых поправок в структуру затрат в связи с изменившимися условиями производства. На втором этапе проводится приведение всех затрат в соответствие с современным уровнем цен.

Как правило, приведение затрат в соответствие с современным уровнем цен проводится путем индексации стоимости по всем статьям затрат. Для каждой статьи прямых затрат необходимо определить соответствующие индексы цен: на материалы, на оплату труда, на энергоносители и т.п.

Таким образом, корректируя структуру затрат и проводя индексацию расходов по всем статьям, получаем стоимость оцениваемого объекта.

Однако в большинстве случаев на предприятиях имеется информации только о первоначальной сметной стоимости объекта. Поэтому встает вопрос об индексации первоначальной стоимости и определении затрат на воспроизводство или замещение:

$$\underline{S_n = S * I_n.}$$

В этом случае обобщенный индекс Идата определяется как средневзвешенная величина по индексам цен прямых затрат:

$$\underline{I_n = p_1 * I_{матер} + p_2 * I_{опл.труда} + p_3 * I_{компл.}}$$

где: p – соответствующие удельные веса.

Данный подход эффективно используется при оценке импортного оборудования, особенно приобретенного два-три года назад. Для определения затрат на воспроизводство или замещение импортного оборудования, приобретенного недавно, в качестве индекса цен можно использовать отношение курса СКВ на текущий момент к курсу базисного периода (периода приобретения).

Для определения рыночной стоимости затрат на воспроизводство, для части объектов, был использован индексный метод расчета стоимости объекта оценки. Данный метод применяется в случаях, когда для оцениваемого объекта известна его цена (стоимость) в прошлом и необходимо рассчитать эту цену (стоимость) на момент оценки. Индексация, то есть приведение цены на момент фиксации к цене на момент оценки выполняется путем ее умножения на корректирующий индекс. Базой пересчета послужила балансовая стоимость, предоставленная заказчиком оценки.

Заказчиком оценки были представлены данные стоимости приобретения имущества, что позволяет оценщику провести расчеты методом индексации объектов.

При реализации метода индексации затраты на замещение (воспроизводство) оцениваемых объектов движимого имущества рассчитываются путем применения индексов изменения цен производителей по видам экономической деятельности (По данным сайта Федеральной службы государственной статистики).

В качестве коэффициентов (индексов) для оценки стоимости движимого имущества были использованы индексы цен Росстата РФ.

Далее собственный расчёт оценщика:

ИНДЕКСЫ перевода цен к дате оценки (собственный расчёт)

ГОДЫ	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
<i>Месячный цепной индекс по отношению к предыдущему месяцу</i>										
январь	1,011	1,005	1,004	1,004	1,004	1,006	1,007	1,002	1,009	1,004
февраль	1,009	1,004	1,004	1,005	1,003	1,006	1,016	1,003	1,003	1,003
март	1,008	1,004	1,004	1,004	1,004	1,007	1,014	1,004	1,005	1,005
апрель	1,006	1,006	1,005	1,003	1,004	1,009	1,010	1,003	1,005	1,004
май	1,006	1,007	1,004	1,004	1,004	1,008	1,007	1,004	1,008	1,004
июнь	1,005	1,007	1,003	1,003	1,003	1,007	1,008	1,002	1,004	1,002
июль	1,005	1,006	1,004	1,004	1,004	1,007	1,006	1,003	1,003	1,003
август	1,006	1,005	1,005	1,008	1,006	1,006	1,006	1,004	1,005	1,004
сентябрь	1,009	1,009	1,011	1,008	1,008	1,007	1,007	1,006	1,007	1,007
октябрь	1,010	1,007	1,007	1,006	1,009	1,008	1,006	1,006	1,007	1,007
ноябрь	1,008	1,007	1,006	1,006	1,009	1,005	1,004	1,007	1,006	1,004
декабрь	1,006	1,004	1,005	1,005	1,007	1,001	1,002	1,005	1,003	1,003
<i>Годовой цепной индекс к 31.12. предыдущего года</i>										
1	1,0919	1,0733	1,0641	1,0601	1,0655	1,0800	1,0965	1,0497	1,0664	1,0516
<i>Годовой базисный индекс к 31.12.1991 года</i>										
1	1 783,08	1 913,86	2 036,50	2 158,86	2 300,17	2 484,11	2 723,93	2 859,27	3 049,18	3 206,42
	1,00	1,07	1,14	1,21	1,29	1,39	1,53	1,60	1,71	1,80

ГОДЫ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<i>Месячный цепной индекс по отношению к предыдущему месяцу</i>										
январь	1,004	1,003	1,032	1,007	1,005	1,003	1,006	1,002	1,005	1,007
февраль	1,004	1,004	1,021	1,008	1,002	1,001	1,003	1,000	1,006	1,008
март	1,004	1,007	1,014	1,008	1,002	1,002	1,003	1,005	1,007	1,113
апрель	1,004	1,006	1,009	1,006	1,002	1,004	1,002	1,004	1,007	1,005
май	1,003	1,005	1,005	1,004	1,002	1,009	1,002	1,003	1,007	0,999
июнь	1,002	1,004	1,003	1,005	1,001	1,004	1,002	1,003	1,007	0,996
июль	1,001	1,004	1,005	1,004	1,001	1,001	1,002	1,003	1,008	0,996
август	1,005	1,005	1,008	1,004	1,001	1,002	1,002	1,004	1,008	1,000
сентябрь	1,005	1,006	1,011	1,006	1,003	1,004	1,002	1,006	1,006	1,002
октябрь	1,005	1,006	1,010	1,005	1,003	1,005	1,003	1,007	1,008	1,000
ноябрь	1,004	1,006	1,007	1,004	1,003	1,004	1,002	1,006	1,007	1,001
декабрь	1,002	1,003	1,004	1,003	1,003	1,002	1,001	1,004	1,006	1,001
<i>Годовой цепной индекс к 31.12. предыдущего года</i>										
1	1,0448	1,0593	1,1364	1,0654	1,0275	1,0410	1,0297	1,0480	1,0858	1,1268
<i>Годовой базисный индекс к 31.12.1991 года</i>										
1	3 350,02	3 548,82	4 032,80	4 296,41	4 414,71	4 595,84	4 732,28	4 959,47	5 384,97	6 068,03
	1,88	1,99	2,26	2,41	2,48	2,58	2,65	2,78	3,02	3,40
				1,00	1,03	1,07	1,10	1,15	1,25	1,41
					1,00	1,04	1,07	1,12	1,22	1,37

ГОДЫ	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<i>Месячный ценный индекс по отношению к предыдущему месяцу</i>										
январь	1,002	1,009	1,012	1,016	-	-	-	-	-	-
февраль	0,999	1,007	1,008	1,005	-	-	-	-	-	-
март	1,001	1,004	1,007	1,006	-	-	-	-	-	-
апрель	1,002	1,005	1,004	1,001	-	-	-	-	-	-
май	1,003	1,007	1,004	1,002	-	-	-	-	-	-
июнь	1,004	1,006	1,002	1,009	-	-	-	-	-	-
июль	1,009	1,011	1,006	1,005	-	-	-	-	-	-
август	1,011	1,002	1,001	-	-	-	-	-	-	-
сентябрь	1,011	1,005	1,004	-	-	-	-	-	-	-
октябрь	1,006	1,008	1,005	-	-	-	-	-	-	-
ноябрь	1,005	1,014	1,004	-	-	-	-	-	-	-
декабрь	1,004	1,013	1,003	-	-	-	-	-	-	-
<i>Годовой ценный индекс к 31.12. предыдущего года</i>										
1	1,0597	1,0951	1,0623	-	-	-	-	-	-	-
<i>Годовой базисный индекс к 31.12.1991 года</i>										
1	6 430,25	7 042,00	7 480,45	6 430,25	-	-	-	-	-	-
	3,61	3,95	4,20	3,61	-	-	-	-	-	-
	1,50	1,64	1,74	1,50	-	-	-	-	-	-
	1,46	1,60	1,69	1,46	-	-	-	-	-	-

Расчет стоимости затрат на воспроизводство/замещение методом индексации проводился по следующей формуле:

$$Sn = S * In,$$

где:

Sn – затраты на воспроизводство / замещение;

S – первоначальной балансовая стоимость;

In – индекс изменения цен.

Затратный подход применяется в основном к оригинальным объектам машин, оборудования и транспортных средств, часто не имеющим близких аналогов, и имеет две основных модификации - оценка на основе ресурсно-технологических моделей и на основе динамических рядов индексов цен ("трендовый подход"). Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате внешнего воздействия или экономического износа. Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход. При использовании затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или замещения объекта путем вычитания из восстановительной стоимости объекта (стоимости объекта как нового) совокупного износа.

Принято выделять три вида износа: **Физический износ** - снижение стоимости в результате снижения его работоспособности под действием естественных физических факторов: трения, атмосферных осадков, вибрации, излучения и т.п. **Функциональный (моральный) износ** - снижение стоимости в результате несоответствия объекта оценки современным аналогам по дизайну, экологической чистоте, применённым техническим решениям, эксплуатационным затратам, и т.п. **Внешний (экономический) износ** - снижение стоимости в результате изменения внешней экономической ситуации (факторов, внешних по отношению к собственности, таких, как государственное регулирование, конкурентная среда, рынок материальных, трудовых и финансовых ресурсов, спрос на продукцию и услуги, производимые объектом оценки и т.п.).

Расчет стоимости.

Определение рыночной стоимости может осуществляться по формуле:

$$C = C_v * (1 - ИФ) * (1 - ИМ) * (1 - ИЭ),$$

где:

C_v - восстановительная стоимость оборудования;

ИФ - физический износ оборудования на дату проведения оценки;

ИМ - моральный (функциональный) износ оборудования на дату проведения оценки;

ИЭ - внешний (экономический) износ оборудования на дату проведения оценки.

В случае если нормативно-технической документацией установлен срок службы объекта оценки до списания и не предусмотрено проведение капитальных ремонтов объекта оценки, применяется метод расчета износа с учетом возраста и нормативного срока службы до списания:

$$\dot{E}\delta = 100 * \left[1 - a^{-1,6 \frac{\partial \delta}{\partial t}} \right] (7)$$

где:

a - основание натурального логарифма, $a \approx 2,72$;

$T_{\text{ф}}$ - фактический срок службы объекта оценки, лет;

$T_{\text{н}}$ - нормативный срок службы объекта оценки до списания, лет.

Для практики оценки машин и оборудования не являются единичными случаи оценки имущества, действительный возраст которого в несколько раз превышает отведенные ему сроки службы. При этом эти машины и оборудование продолжают работать и приносить доход, то есть имеют определенную рыночную стоимость.

В качестве примеров можно привести отдельные образцы выпуска 30-х-40-х годов прошлого века, вывезенные из Германии после 1945 года и работающие до сих пор (возраст более 70 лет!). Из советских машин и оборудования в легкой промышленности (в ткацком производстве) продолжают работать станки, выпущенные в 1960-х - 70-х годах прошлого века. Эти примеры не единичны, они имеют до настоящего времени массовый характер во многих отраслях, и это обусловлено отсутствием материальных средств на замену устаревшего оборудования новым, более совершенным как по производительности, надежности, экологичности и другим показателям, так и более экономичным по затратам на обслуживание и энергопотребление.

Расчет рыночной стоимости объектов затратным подходом представлен в приложении таблице П.1.1.

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 5.1.

Наименование	Доходный подход (руб.)	Затратный подход (руб.)	Сравнительный подход (руб.)	Итоговая стоимость (руб.)
Охранная сигнализация	Не применялся	-	Не применялся	72 424,63
	-	100%	-	72 425
Кондиционер	Не применялся	-	Не применялся	34 615,25
	-	100%	-	34 615
Система трансляции и оповещения	Не применялся	-	Не применялся	26 455,90
	-	100%	-	26 456

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Результаты анализа данных, исследования рынка и проведенных расчетов, имеющаяся в нашем распоряжении информация, позволяют сделать следующие выводы о выполненной оценке рыночной стоимости.

Рыночная стоимость движимого имущества, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, включая НДС, округлённо, составляет:

№ п/п	Наименование	Номенклатурный номер	Год выпуска	Рыночная стоимость, руб.
1	Охранная сигнализация	330261809011	2018	72 425
2	Кондиционер	160000412033	2004	34 615
3	Система трансляции и оповещения	320261902028	2017	26 456

ОЦЕНЩИК



О.В.Маркова

ПРИЛОЖЕНИЯ

П1. Определение рыночной стоимости Объектов Оценки затратным подходом

п/п	Наименование	Тф, лет	Тн, лет	Коэффициент Физического износа, $I_{\text{сов}} = 1 - \exp^{-1,6 * T_{\text{эф}} / T_{\text{нор}}}$	Стоимость нового аналога, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Источник информации
1	Охранная сигнализация	8	10	0,72	259 469,90	72 424,63	Индексация балансовой стоимости 2018 г. к дате оценки ($1,702 = 1,77/1,04$)
2	Кондиционер	22	15	0,90	359 171,66	34 615,25	Индексация балансовой стоимости 2004 г. к дате оценки ($4,086 = 4,39/1,07$)
3	Система трансляции и оповещения	9	10	0,76	111 172,75	26 455,90	Индексация балансовой стоимости 2017 г. к дате оценки ($1,771 = 1,82/1,03$)

ПОЛИС № 3725-02 PI. 0004
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Железнодорожный

"17" августа 2025 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО «СОГАЗ»), имеющее в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника Железнодорожного отделения Красноярского филиала Феликс А.Ю. Филин, действующий на основании доверенности в порядке передованной № Ф97-213/25 от 22.04.2025г. страховало имущественные интересы Общества с ограниченной ответственностью «Правовое бюро оценки», имеющего в дальнейшем "Страхователя", с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на страхование от "17" августа 2025 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее - Правила, Приложение 1).

1. Объект страхования	Объектом страхования является страхование имущественных интересов Общества с ограниченной ответственностью «Правовое бюро оценки», 662971, Красноярский край, г. Железнодорожный, ул. Курчатова, д.18, оф.35. Телефон: 8(3919)72-6-00. ИНН 2452033074 КПП 245201601. р/сч 40702810031130002650 в Красноярском отделении № 8646 ПАО Сбербанк, сч 301018108000000000627, БИК 040407627 ОГРН 1102452000639, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.
2. Выгоды/приобретатели	Выгоды/приобретатели по настоящему Договору являются выгоды, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой оценочной рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Территория страхования	Российская Федерация
4. Страховые случаи	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
5. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с «18» августа 2025 г. и действует до 24 часов 00 минут «17» августа 2026 г.
6. Страховая сумма (размер, порядок установления)	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек.
7. Значит ответственности	Не установлен
8. Фрагмент (какая-то часть, безусловная, размер)	Не установлена

9. Страховая премия (размер)	13 000,00 (Тринадцать тысяч) рублей 00 копеек. х одновременно ☐ в расписку безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика: АО «СОГАЗ», Р/сч 40701810899010370001 в ЦЕНТРАЛЬНОМ ФИЛИАЛЕ АО «РОССИИ»-К/сч 3010181014525000220, БИК 044525220, ИНН 7736015485, КПП 997950001, подлежит уплате до "17" августа 2025 г.
10. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
11. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
12. Прочие условия	Нет
13. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Плана	Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Экземпляр Правил вручен Страхователю. Приложение 2. Заявление на страхование от "17" августа 2025г. Приложение 3. Список оценщиков. Приложение 4. Подтверждение ознакомления получателя страховых услуг с информацией в соответствии с требованиями Базового стандарта защиты при и интересах физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулирующей организации, объединяющих страховых организаций.

Начальник Железнодорожного отделения
Красноярского филиала АО «СОГАЗ»
М.П. Филин А.Ю. Филин

ПОЛИС № 3725-02 PI. 0006
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Железнодорожный

"19" августа 2025 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО «СОГАЗ»), имеющее в дальнейшем "Страховщик", в лице начальника Железнодорожного отделения Красноярского филиала Феликс А.Ю. Филин, действующий на основании доверенности в порядке передованной № Ф97-213/25 от 22.04.2025г. страховало имущественные интересы Маринной Оксаны Васильевны, имеющей в дальнейшем "Страхователя", с другой стороны (далее вместе - Стороны), на основании Заявления на страхование от "19" августа 2025 г. (Приложение 2) и в соответствии с "Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. (далее - Правила, Приложение 1).

1. Объект страхования	Объектом страхования является страхование имущественных интересов Маринной Оксаны Васильевны, Адрес места нахождения: 662970, Красноярский край, г. Железнодорожный, Ул. Королева д.15 кв.1, ИНН 24520815205 Дата рождения: 20.12.1974 г. Реквизиты документа, удостоверяющего личность: паспорт серия 64 19 № 668160, дата выдачи: 27.12.2019 выдан: ГУ МВД России по Красноярскому краю, связанных с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации саморегулирующей организации оценщиков «СОСРО».
2. Выгоды/приобретатели	Выгоды/приобретатели по настоящему Договору являются выгоды, заключившие договоры на проведение оценки, и/или третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой оценочной рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком.
3. Территория страхования	Российская Федерация
4. Страховые случаи	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
5. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с «19» августа 2025 г. и действует до 24 часов 00 минут «18» августа 2026 г.
6. Страховая сумма (размер, порядок установления)	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
7. Значит ответственности	Не установлен
8. Фрагмент (какая-то часть, безусловная, размер)	Не установлена

9. Страховая премия (размер)	6 000,00 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек. Порядок уплаты: х одновременно ☐ в расписку безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика: АО «СОГАЗ», Р/сч 40701810899010370001 в ЦЕНТРАЛЬНОМ ФИЛИАЛЕ АО «РОССИИ»-К/сч 3010181014525000220, БИК 044525220, ИНН 7736015485, КПП 997950001, подлежит уплате до "19" августа 2025 г.
10. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
11. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
12. Прочие условия	Нет
13. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Плана	Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Экземпляр Правил вручен Страхователю. Приложение 2. Заявление на страхование от "19" августа 2025г. Приложение 3. Паспорт получателя страховых услуг по Договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Начальник Железнодорожного отделения
Красноярского филиала АО «СОГАЗ»
М.П. Филин А.Ю. Филин

ПО.ПИС № 3725-02 PL 0005
страхования ответственности оценщиков
при осуществлении оценочной деятельности

г. Железнодорожный "19" августа 2025 г.

Акционерное общество "Страховое общество газовой промышленности" (АО "СОГАЗ"), имеющее в дальнейшем "Страховик", в лице директора Железнодорожного отделения Красноярского филиала Филиала "Абсолют-Кредит", действующей на основании Доверенности в порядке передаточного № 037-213/25 от 22.04.2025г., направило в адрес заявителя - Страховой, на основании Заявления на страховании от "11" августа 2025 г. (Приложение 2) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности "Страховика" в редакции от 12.05.2015г. (далее - Правила) следующее:

1. Объект страхования	Правила, Приложение 1. Объектом страхования является страхование имущественных интересов Ковалевой Ярины Игоревны: Адрес места нахождения: 662970, Красноярский край, г. Железнодорожный, Курчатова, д. 18, кв. 35 ИНН 24-03236732, дата рождения: 03.03.1975 г. Результаты документа, удостоверяющего личность: паспорт серия 04 19 № 524617 дата выдачи: 01.04.2020, выдан: ГУ МВД России по Красноярскому краю, связанный с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба задержку, заключенному договору на проведение оценки, в/с/и третьим лицам. Страхователь является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ».
2. Выгодоприобретатель	Выгодоприобретателем по настоящему Договору являются заказчик, заключивший договоры на проведение оценки, или третья лица, которым может быть причинен имущественный вред вследствие использования итоговой ведомости рыночной, ликвидационной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подготовленном оценщиком.
3. Территория страхования	Российская Федерация
4. Страховые случаи	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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.
5. Срок действия договора страхования	Договор страхования вступает в силу с «19» августа 2025 г. и действует до 24 часов 00 минут «18» августа 2026 г.
6. Страховая сумма (размер, порядок установления)	3 000 000 (Три миллиона) рублей 00 копеек.
7. Личность ответственности	Не установлена
8. Франшиза (вид - условная, безусловная, размер)	Не установлена

9. Страховая премия (размер)	6 000,00 (Шесть тысяч) рублей 00 копеек.
Наличие уплаты:	☒ в полном объеме ☐ в расчете безлимитным перечислением на расчетный счет Страховщика: АО «СОГАЗ» Р/сч 407018103599010370001 в ЦЕНТРАЛЬНОМ ФИЛИАЛЕ АО «РОССИЯ» К/сч 30101810145250000220, БИК 044525220, ИНН 7736035485, КПП 997959001, подлежащий уплате до "19" августа 2025 г.
10. Страховые выплаты	В соответствии с Правилами
11. Внесение изменений и прекращение договора страхования	В соответствии с Правилами
12. Прочие условия	Нет
13. Приложение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Писма	Приложение 1. "Правила страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности" Страховщика в редакции от 12.05.2015г. Электронный Протокол заседания Страховщика. Приложение 2. Заявление на страховании от "11" августа 2025г. Приложение 3. Паспорт получения страховых услуг по Договору страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности

Исполнитель Железнодорожного отделения
Красноярского филиала Филиала "Абсолют-Кредит"
М.П. _____ И.О.Ф.Изм. /

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038190-2 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Марковой Оксане Васильевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038142-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Марковой Оксане Васильевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038141-1 « 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Ковалевой Янине Игоревне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

М.П. «Федеральный ресурсный центр»