ЕВРАЗИЙСКИЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ

ОТЧЕТ №23471-Б/01

об оценке стоимости имущества

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью "Проектно-Строительная Компания", в лице Директора Четвериковой И.А., действующего на основании Устава
Правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "Проектно-Строительная Компания". ИНН 5445019679. ОГРН 1155476076205
Объект оценки:	1. Котельная номер 10, работающая на твердом топливе (уголь) проектной мощностью 6,48Гкал/час, с оборудованием, в составе: - Нежилое здание площадью 279,8кв.м.; - 28 единиц оборудования; 2. Земельный участок, площадь 3508кв.м.
Дата оценки:	14.10.2021г.
Дата осмотра:	Осмотр не требуется
Дата составления отчета:	25.10.2021г.

eacapp.com info@eacapp.com +7 (913) 915-40-78

ЕВРАЗИЙСКИЙ ЦЕНТР ОЦЕНКИ

Директору ООО "ПСК"
г-же Четвериковой И.А.

Уважаемая Ирина Анатольевна!

В соответствии с Договором 23471 от 14.10.2021г. на проведение работ по оценке имущества, Оценщик, ООО "Евразийский центр оценки" произвел оценку имущества: 1. Котельная номер 10, работающая на твердом топливе (уголь) проектной мощностью 6,48Гкал/час, с оборудованием, в составе:

- Нежилое здание площадью 279,8кв.м.;
- 28 единиц оборудования;

2. Земельный участок, площадь 3508кв.м..

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимания все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, а также исследования, расчеты, выводы и заключения Вы найдете в соответствующих частях отчета.

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта(ов) оценки составляет, округленно, с учетом НДС:
51 402 300
(Пятьдесят один миллион четыреста две тысячи триста) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по единому справочному телефону 8 (913) 915-14-52.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общие сведения ... 5

1.1. Основные факты и выводы ... 5

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки ... 5
1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке ... 5
1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта(ов) ... 6
1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости ... 6
1.1.5. Основание для проведения оценки ... 6
1.1.6. Задание на оценку ... 6

1.2. Допущения и ограничительные условия ... 7

1.2.1. Принятые допущения ... 7
1.2.2. Ограничительные условия ... 8

1.3. Заявление о соответствии ... 9

1.4. Применяемые в отчете общие понятия и определения ... 9

1.4.1. Понятия и определения обязательные к применению ... 9
1.4.2. Специальная терминология ... 10

1.5. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки ... 10

1.6. Сведения о заказчике и об оценщике ... 10

1.6.1. Сведения о Заказчике ... 10
1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора ... 11
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор ... 11
1.6.4. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объектов оценки ... 12

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения ... 12

2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 13

2.1. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики ... 13

2.1.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки ... 13
2.1.2. Перечень документов, полученных из других источников ... 13

2.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики ... 13

2.3. Подробное описание объекта оценки 1 (технические характеристики) ... 16

2.4. Подробное описание объекта оценки 2 ... 16

3. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений (диапазонов значений) ценообразующих факторов ... 18

3.1. Макроэкономический анализ ... 18

3.1.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости ... 18
3.1.2. Положение России в мире ... 19
3.1.3. Выводы и перспективы российской экономики ... 21
3.1.4. Перспективы рынка недвижимости ... 22
3.1.5. Основные показатели социально-экономического положения региона ... 23

3.2. Обзор топливо-энергетического комплекса России ... 23

3.2.1. Виды котельных ... 25
3.2.2. Удельная стоимость 1Гкал/час водогрейной котельной ... 26

3.3. Обзор рынка малой теплоэнергетики ... 26

3.4. Основные ценообразующие факторы ... 27

4. Описание процесса оценки объектов оценки в части применения подходов с приведением расчетов ... 28

4.1. Затратный подход ... 28

4.1.1. Последовательность определения стоимости объекта(ов) оценки ... 28
4.1.2. Расчет стоимости прав на земельный участок ... 29
4.1.3. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки ... 44
4.1.4. Расчет восстановительной стоимости оборудования, входящего в состав котельной мелиорационной ... 48
4.1.5. Расчет накопленного износа (объект оценки 1.1) ... 54
4.1.6. Определение износа и устареваний (объекты оценки 1.2.-1.17.) ... 56

4.1.7. Расчет стоимости по затратному подходу 61
4.2. Согласование результатов и заключение о стоимости 62
4.2.1. Описание процедуры согласования 62
4.2.2. Согласование результатов оценки 62
4.3. Заключение об итоговой рыночной стоимости 63
Приложение 64

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

Таблица 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект(ы) оценки

№ п/п	Наименование объекта в соответствии с правоустанавливающими документами	Наименование объекта
1	-	Котельная №10 работающая на твердом топливе (уголь) проектной мощностью 6,48Гкал/час с оборудованием
1.1.	Нежилое здание, площадь: 279,8кв.м. Этажность 1. Адрес: 632901, Новосибирская область, Краснозерский р-н, рп Краснозерское, ул.Промышленная, д.28/2. Каадстровый номер: 54:13:010104:284	Нежилое здание площадью 279,8кв.м.
1.2.	-	Дымосос ДН 9/1500 правое
1.3.	-	Дымосос ДН 9/1500 правое
1.4.	-	Насос серии WILO
1.5.	-	Теплообменник FP 50-153-1-EH
1.6.	-	Теплообменник FP 50-153-1-EH
1.7.	-	Теплообменник FP 205-59-1-EH
1.8.	-	Теплообменник FP 205-59-1-EH
1.9.	-	Котел водогрейный КВр(М)-2,5 серии Эффект
1.10.	-	Котел водогрейный КВр(М)-2,5 серии Эффект с мех. топкой
1.11.	-	Котел водогрейный КВр(М)-2,5 серии Эффект с мех. топкой
1.12.	-	Топка механическая ТШПМ-2,5МВт (щит, вентилятор)
1.13.	-	Золоуловитель ЗУ-1-2
1.14.	-	Золоуловитель ЗУ-1-2
1.15.	-	Золоуловитель ЗУ-1-2
1.16.	-	Насос серии К-150-125-250
1.17.	-	Насос серии 1К 100-65-200
1.18.	-	Насос подпиточный К-50-32-125
1.19.	-	Насос сетевой ТРЕ 100-360/2
1.20.	-	Водоподготовительная установка "Комплексон-6"
1.21.	-	Частотный преобразователь Веспер е2-8300 18,5кВт
1.22.	-	Частотный преобразователь Веспер е2-8300 30кВт
1.23.	-	Частотый преобразователь ESQ-760 22кВт
1.24.	-	Частотный преобразователь Hyundai n700e 22кВт
1.25.	-	Частотный преобразовательВесперт е2-8300 2,2кВт
1.26.	-	Емкость пластиковая 5000 л
2.	Земельный участок, площадь 3508кв.м. Адрес: Новосибирская область, Краснозерский муниципальный район, городское поселение рабочий поселок Краснозерское, Краснозерское рабочий поселок, Промышленная улица, земельный участок 28/2	Земельный участок, площадь 3508кв.м.

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

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п.п.	Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Котельная №10 работающая на твердом топливе (уголь) проектной мощностью 6,48Гкал/час с оборудованием	42 047 675	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок, площадь 3508кв.м.	Не применялся	945 090	Не применялся

1.1.3. Итоговая величина стоимости объекта(ов)

Таблица 1.3. Итоговая величина стоимости объекта(ов)

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Котельная №10 работающая на твердом топливе (уголь) проектной мощностью 6,48Гкал/час с оборудованием	42 047 675	50 457 210
2	Земельный участок, площадь 3508кв.м.	945 090	945 090
	Итого:	42 992 765	51 402 300

1.1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Настоящий отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта(ов);
- Использованные при проведении оценки Объекта(ов) данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу данных несут владельцы источников их получения;
- Итоговая величина стоимости Объекта(ов) является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (ов) (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта(ов) может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом(ами), если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом(ами) или с даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены заказчиком для использования в целях рекламы или для прочих целей, отличных от целей написания данного отчета.
- Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта(ов) оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

1.1.5. Основание для проведения оценки

Таблица 1.4. Основание для проведения оценки

Основание для проведения работ по оценке:	Договор №23471 от 14.10.2021г. Задание на оценку к договору №23471 от 22.07.2021г.

1.1.6. Задание на оценку

Таблица 1.5. Задание на оценку

Тип объекта:	Недвижимое имущество
Объект оценки, состав объекта(ов) оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):	1. Котельная №10 работающая на твердом топливе (уголь) проектной мощностью 6,48Гкал/час с оборудованием • Нежилое здание площадью 279,8кв.м. • Дымосос ДН 9/1500 правое • Дымосос ДН 9/1500 правое (кол-во 2) • Насос серии WILO (кол-во 3) • Теплообменник FP 50-153-1-EH • Теплообменник FP 50-153-1-EH • Теплообменник FP 205-59-1-EH • Теплообменник FP 205-59-1-EH • Котел водогрейный КВр(М)-2,5 серии Эффект • Котел водогрейный КВр(М)-2,5 серии Эффект с мех. топкой • Котел водогрейный КВр(М)-2,5 серии Эффект с мех. топкой • Топка механическая ТШПМ-2,5МВт (щит, вентилятор) • Золоуловитель ЗУ-1-2 • Золоуловитель ЗУ-1-2 • Золоуловитель ЗУ-1-2 • Насос серии К-150-125-250 • Насос серии 1К 100-65-200 • Насос подпиточный К-50-32-125

	• Насос сетевой ТРЕ 100-360/2 • Водоподготовительная установка "Комплексон-6" • Частотный преобразователь Веспер е2-8300 18,5кВт • Частотный преобразователь Веспер е2-8300 30кВт • Частотый преобразователь ESQ-760 22кВт • Частотный преобразователь Hyundai n700e 22кВт • Частотный преобразовательВесперт е2-8300 2,2кВт • Емкость пластиковая 5000 л 2. Земельный участок, площадь 3508кв.м. Месторасположение объекта(ов) оценки: Новосибирская обл., Краснозерский р-он, р.п.Краснозерское, ул.Промышленная, д.28/2
Характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Точное описание (характеристики) объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей приведены в гл.2. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта(ов) оценки и его оцениваемых частей приведены в гл. 2.1.1
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования	Нет данных
Права на объект(ы) оценки, учитываемые при определение стоимости объекта оценки:	Право аренды
Ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки (Оцениваемых прав), в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Не зарегистрировано
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки):	Купля-продажа
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей определенных в данном разделе отчета
Вид стоимости (способ оценки):	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	14.10.2021г.
Дата составления отчета:	25.10.2021г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Осмотр не требуется
Особенности проведения осмотра, степень детализации работ по осмотру:	Осмотр не требуется.
Срок проведения оценки:	С 14.10.2021г. по 25.10.2021г.
Сведения об организации, куда направляются результаты оценки:	Общество с ограниченной ответственностью "Проектно-Строительная Компания" в лице Директора Четвериковой И.А., действующего на основании Устава
Проведение оценки в предположении его использования не по текущему назначению:	При оценке предполагается использование объекта по текущему назначению
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	На дату подписания задания на оценку, не выявлено

1.2. Допущения и ограничительные условия

1.2.1. Принятые допущения

• Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные являются точными и правдивыми. Представленная Заказчиком информация и данные не были заверены в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных и заверенных печатью и подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

• От оценщиков не требовалось, и они не проверяли описание правового состояния объекта оценки и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности.

• Объект оценки рассматривался с учетом лишь тех ограничений, которые оговорены в Отчете.

• Планы, схемы, чертежи и иные иллюстрированные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.

• При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщики не гарантируют и не несут ответственность за убытки и потери заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомочных действий третьих лиц в отношении объекта оценки. От оценщиков не требуется, и они не принимают на себя ответственность за результаты хозяйственной деятельности, за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки.

• От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

• Оценщики основывались на информации, предоставленной Заказчиком, общей информацией по соответствующему сегменту рынка, а также информации, имеющейся в архивах Оценщика и полученной за время проведения настоящей оценки.

• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение специалиста относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

• Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта оценки и его составляющих, в том числе и скрытых дефектов узлов и конструкций, способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их необнаружения. Оценщик не несет ответственность за необнаружение дефектов имущества, которые невозможно выявить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации и информации. Осмотр объекта носил визуальный характер без проведения полных экспертных процедур.

• Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Расчет стоимости объекта был произведен на основании документов представленных Заказчиком и внешней информации, полученной, по мнению Оценщика, из надежных источников. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, если иное не указано в данном отчете.

• Подписание акта выполненных работ, по договору на оценку №23471 от 14.10.2021г. подтверждает то, что Заказчик ознакомился со всей информацией, представленной в настоящем отчете, согласен с формой и содержанием изложенной Оценщиком в отчете информации, которая устанавливает количественные и качественные характеристики объекта оценки, и которая была получена от Заказчика в ходе выполнения настоящей работы, как устно, так и письменно.

• Оценщик не имеет текущего и будущего имущественного интереса по отношению к объекту оценки и выступает в качестве внешнего независимого оценщика.

• Визуальный осмотр производен не был. В случае проведения визуального осмотра и выявлении существенных факторов способных оказать влияние на стоимость, Оценщик оставляет за собой право пересмотреть уровень стоимости.

• При проведении оценки, Оценщик исходил из того, что объект оценки будет использоваться по прямому назначению. В случае изменения функционального использования, Оценщик оставляет за собой право пересмотреть уровень стоимости.

1.2.2. Ограничительные условия

• Настоящий отчет целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика – без письменного согласия Оценщика запрещается.

• Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

• Настоящий отчет, равно как и любая часть его (включая данные о величине стоимости) может использоваться только Заказчиком, чье имя указано в отчете, а также не может использоваться иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

• Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

• Мнение Оценщика относительно стоимости действительно на дату оценки. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения социальных, экономических, природных или иных факторов, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что данный объект, либо его составляющие будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

• Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.3. Заявление о соответствии

Результаты, содержащиеся в настоящем отчете, получены согласно требованиям Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона №157-ФЗ от 27 июля 2006г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральных стандартов оценки (ФСО 1 – ФСО 3, ФСО 10). Данные стандарты использованы, поскольку они являются обязательными.

Поскольку ведущие специалисты являются Действительными членами НП "СРОО "Экспертный совет", то при проведении оценки были использованы Стандарты и правила оценочной деятельности НП "СРОО "Экспертный совет"., отражающие основные положения Международных и Европейских стандартов оценки, носящие рекомендательный характер для членов НП "СРОО "Экспертный совет". Использование стандартов НП "СРОО "Экспертный совет" не нарушает Положения Федеральных стандартов оценки.

1.4. Применяемые в отчете общие понятия и определения

1.4.1. Понятия и определения обязательные к применению

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п.7 Стандартов оценки).

Затраты являются ценой, уплаченной за товары или услуги, либо денежной суммой, требуемой для создания или производства товара или услуги.

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

Ликвидационная стоимость – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночный условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет большей.

При проведении **экспертизы отчета об оценке** осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущения, использования или отказа от использования подходок к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методом оценки.

Принцип наиболее эффективного использования – тот вариант использования, который обеспечит объекту наибольший чистый доход в течение заданного периода времени, т.е. тот вариант использования, выбранный среди разумных, возможных и законно альтернативных вариантов, который является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и приводит к наивысшей стоимости объекта.

Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. (Ст. 3 закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135–ФЗ).

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

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

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

Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров или услуг.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

1.4.2. Специальная терминология

Нормативный срок службы - период эффективного использования имущества в соответствии с его техническими возможностями.

Оставшийся срок службы (реальный) – период эффективного использования имущества до его изъятия из эксплуатации.

Срок службы машины (оборудования) – период времени (или службы) от даты ее установки до даты изъятия из эксплуатации.

Эффективный возраст – величина наработки за прошедший период эксплуатации.

1.5. Последовательность определения стоимости объектов оценки. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Последовательность определения стоимости объектов оценки, содержание и объем работ приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 1.6. Последовательность определения стоимости объекта(ов) оценки

Последовательно и наименование вида работ	Содержание работ
Консультирование заказчика, определение требований к информации, прием документов, оформление договора	Включает в себя время, потраченное на консультирование заказчика, определение требований, сбор документов, оформление договора
Обследование объектов оценки	Время, которое сотрудник отсутствует на своем стационарном рабочем месте, находясь на обследовании объектов оценки
Сбор идентификационных характеристик объектов оценки	Время, потраченное оценщиком на сбор идентификационных характеристик объектов оценки и его окружения
Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки	Оценщик знакомится с общим состояние рынка и анализирует следующую информацию: общеэкономические данные, для лучшего понимания ситуации с конкретным имуществом, исследуются социальные, экономические, политические и экологические факторы, которые способны влиять на рыночную стоимость. Данные о спросе и предложении. Анализируются рынки, для того чтобы установить рыночные тенденции, связь между спросом и предложением, другую специфическую для рынка информацию.
Анализ наиболее эффективного использования	Наиболее эффективное использование (НЭИ) имущества оценщик рассматривает, как наиболее эффективное использование земельного участка как если бы он был свободным и наиболее эффективное его использование с улучшениями
Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов	Аналитический, расчетный раздел в ходе, которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина стоимости объектов оценки
Экспертиза отчета	Время, потраченное на проверку отчета в части правильности применения подходов и методов, выполнения расчетов
Оформление отчета с приложениями для передачи Заказчику	Время, потраченное на распечатку отчета для Заказчика, формирование приложений, сбор подписей
Архивирование отчета с приложениями	Время потраченное на распечатку архивного отчета, формирование приложений, сбор подписей, передачу на хранение архивного отчета

1.6. Сведения о заказчике и об оценщике

1.6.1. Сведения о Заказчике

Таблица 1.7. Сведения о заказчике

Наименование организации:	Общество с ограниченной ответственностью "Проектно-Строительная Компания" в лице Директора Четвериковой И.А., действующего на основании Устава
ОГРН, дата выдачи:	1155476076205
Юридический адрес:	633010, Новосибирская область, г.Бердск, ул.Ленина, д.89/8, офис 405А

1.6.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Таблица 1.8. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Оценщик	
Фамилия, Имя, Отчество:	Кауров Алексей Геннадьевич
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	(+7) 913-915-87-71 633010, Новосибирская область, г.Бердск, ул.Горького, 4, блок "Б". №2/1. Адрес электронной почты: alexkaurov@rco24.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков "Экспертный совет" №000706 выдано 14.10.2019г. Реестровый номер 2726, включен в реестр членов "СРОО "ЭС" 14.10.2019г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Экономист – менеджер, базовое высшее образование получено в Сибирском Университете Потребительской кооперации, по специальности «Экономика и управление на предприятии», диплом №ВСА 0700466 от 24.06.2009г., регистрационный номер 2090 от 29.06.2009г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис ООО "Абсолют-Страхование" №015-073-004877/21. Срок действия с 17.02.2021г. по 16.02.2022г. Страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	12 лет.
Оценщик	
Фамилия, Имя, Отчество:	Урюмцев Евгений Константинович
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	(+7) 913-915-87-71 633010, Новосибирская область, г.Бердск, ул.Горького, 4, блок "Б". №2/1. Адрес электронной почты: alexkaurov@rco24.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков» выдано 22.08.2013г. Регистрационный №000787, включен в реестр членов РОО 28.08.2007г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Специальность «Экономист». Второе высшее образование по специальности «Финансы и кредит», специализация «Оценка собственности» диплом № ДВС 0348427 от 19.12.2000г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Полис СПАО «РЕСО-Гарантия» №922/1998139108, выдан 21.07.2021г. Срок действия с 11.08.2021г. по 10.08.2022г. Страховая сумма 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности:	22 года

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1.9. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Евразийский центр оценки"
Основной государственный регистрационный номер (далее ОГРН):	1025404729281, дата выдачи 19.11.2004г.
Местонахождение юридического лица:	Новосибирская область, г.Новосибирск, ул.Зыряновская, д.63, офис 130
Информация о страховании дополнительной ответственности	СПАО "РЕСО-Гарантия" №922/1997790266, выдан 20.07.2021г. Срок действия с 11.08.2021г. по 10.08.2022г. Страховая сумма 10 000 000 (Десять миллионов) рублей

1.6.4. Сведения обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объектов оценки

Не привлекались.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснования их применения

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки и обоснование их использования:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО-1), утвержден приказом от 20.05.2015г. №297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО-2)", утвержден приказом от 20.05.2015г. №298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО-3)", утвержден приказом от 20.05.2015г. №299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО-7)", утвержден приказом от 25.09.2014г. №611;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)" от 01.06.2015г. №328.;

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО:

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП "СРОО "Экспертный совет".