

О Т Ч Е Т № 03-2024-325
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА «Зимняя надувная горка
«Ледниковый период» размер 11*6 м»
по состоянию на 24 июля 2024 г.

Заказчик: Муниципальное учреждение «Администрация
сельского поселения Салым»
628327 РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра,
Нефтеюганский район, п. Салым, ул. Центральная, дом 1

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Бюро по оценке имущества»
628307, РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра,
г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, офис 3

**Дата проведения
оценки** 24 июля 2024 г.

**Дата составления
отчета** 31 июля 2024 г.

г. Нефтеюганск, 2024 г.

РОССИЯ

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра

г. Нефтеюганск

ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА»

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, офис 3
E-mail: ozenka86@mail.ru
тел.: (3463) 27-16-04, 27-35-88
факс: (3463) 27-16-04

ИНН 8604010550 КПП 860401001
Р/с 40702810767350100137 в Западно-
Сибирском отделении № 8647 ПАО
Сбербанк г. Тюмень БИК 047102651
к/с 30101810800000000651

Исх. № 03/186

«31» июля 2024 г.

И.о. Главы МУ «Администрация сельского
поселения Салым»
Г.С. Черкезову

Уважаемый Геннадий Саввич,

В соответствии с Договором № 262 от 24.07.2024 г., на основании представленных документов и осмотра, специалисты ООО «Бюро по оценке имущества» произвели оценку рыночной стоимости объекта «Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м».

Оценка объекта проведена по состоянию на 24 июля 2024 г.

Развернутая характеристика объекта предоставлена в Отчете об оценке.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, рыночная стоимость объекта «Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м» по состоянию на 24 июля 2024 года составляет:

499 000 рублей

(четыреста девяносто девять тысяч рублей, в т.ч. НДС 20 %)

Оценка проведена в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, ФСО № 10 утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 04.06.2015г., стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» утвержденных Советом РОО от 24.11.2022 г.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, обращайтесь непосредственно к нам.

С Уважением,

Директор

ООО «Бюро по оценке имущества»



Деменева О.П.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Введение.....	4
1.1.	Основные факты и выводы.....	4
1.2.	Задание на оценку.....	4
1.3.	Сведения об оценочной организации, оценщике	8
1.4.	Сведения о заказчике.....	10
1.5.	Допущения и ограничения, принятые в оценке.....	10
1.6.	Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.7.	Применяемые в отчете понятия и определения.....	13
1.8.	Заявление о соответствии.....	16
2.	Определение рыночной стоимости.....	17
3.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов.....	17
4.	Анализ рынка объекта оценки.....	20
5.	Описание объекта оценки.....	28
6.	Анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	30
7.	Определение рыночной стоимости объекта оценки	32
8.	Согласование и итоговое заключение о стоимости.....	35
9.	Список использованной литературы.....	36
10.	Приложения.....	37-45

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1.1

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 262 от 24.07.2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м»
Номер Отчета	03-2024-325
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none">- 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.
Дата определения стоимости	24 июля 2024 г.
Результаты оценки	
А) Затратный подход	499 000 руб.
Б) Сравнительный подход	не производился
В) Доходный подход	не производился
Рыночная стоимость, без НДС	499 000 руб.

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.2

Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 262 от 24.07.2024 г.
Заказчик	Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества»
Объект оценки	Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м
Состав объекта оценки	Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых	Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м

частей	
Учетная стоимость, без НДС, руб.	450 000,0
Имущественные права на Объект оценки	Собственность: Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»
Ограничения (обременения)	Отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из реестра муниципального имущества
Задача (назначение) оценки	Определение стоимости объекта оценки для реализации посредством аукциона
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	24 июля 2024 г.
Дата осмотра	24 июля 2024 г.
Дата составления Отчета	31 июля 2024 г.
Срок проведения оценки	с «24» июля 2024 г. по «31» июля 2024 г.
Цель оценки	Определение стоимости Объекта оценки в качестве определяющего параметра для реализации посредством аукциона
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Не установлены
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости)	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для реализации посредством аукциона. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Заданием на оценку или дополнительными соглашениями (в письменной форме)
Требования к содержанию отчета об оценке	Отчет об оценке - письменный документ, отвечающий требованиям ст.11 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

	<p>Содержание Отчета об оценке должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В отчете об оценке указывается, но не ограничивается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждаема (принцип обоснованности);</p> <p>Содержание отчета не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности);</p> <p>Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);</p> <p>Отчет об оценке комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении независимой оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
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
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
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); - Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество. Право собственности считается достоверным. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете.</p> <p>На оценщике не лежит ответственность экспертизы юридической и технической документации предоставленной заказчиком, касаемо объекта оценки.</p> <p>Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается, как достоверная.</p> <p>Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из предположения об отсутствии каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть им обнаружены при визуальном осмотре.</p> <p>На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.</p> <p>Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому во всех возможных случаях указывает источники информации.</p> <p>Выводы о величине стоимости действительны только на дату оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение рыночной ситуации или состояния объекта оценки, которые могут наступить после даты проведения оценки и повлиять на стоимость объекта.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика о величине стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет реализован или передан в залог по цене, равной полученному значению стоимости.</p>

Особые условия	Оценщик определяет итоговую величину стоимости Объекта оценки в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объекта оценки
Состав оцениваемой группы машин и оборудования (с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточной для их идентификации)	<ul style="list-style-type: none"> Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м
Количество экземпляров отчета об оценке	На бумажном носителе: 1 (один) экз.

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 1.3

Фамилия, имя, отчество	Деменова Ольга Петровна
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков», регистрационный номер в реестре членов РОО № 000087 от 09.07.2007 г. Свидетельство выдано 22.07.2020 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Сведения о профессиональной подготовке	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 070267 выдан ИПК Финансовой академии при Правительстве РФ 11.06.2003г., рег. № 522-ИПК, Москва Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028568-2 от 25.08.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Срок действия с 25.08.2021 г. по 25.08.2024 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 028568-2 от 25.08.2021 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества». Срок действия с 25.08.2021 г. по 25.08.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7519R/776/50003/24. Срок действия с 01 апреля 2024 г. по 31 марта 2025 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей. АО «АльфаСтрахование» г. Москва, Шаболовка, д. 31, стр. Б
Сведения об оценщике подписавшем отчет об оценке	Почтовый адрес оценщика: 628307 Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, квартира 3. Местонахождение оценщика: 628307 Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, квартира 3 Номер контактного телефона: 8(3463) 271604, 273588 Эл. почта ozenka86@mail.ru
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год

Наименование юридического лица, с которым заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Бюро по оценке имущества» ИНН 8604010550 ООО «Бюро по оценке имущества»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1028601259851 (Свидетельство серии 86 № 000638740 от 14.10.2002 г.)
Место нахождения	628307 РФ Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, микрорайон 8, дом 27, офис 3. Тел/факс (3463)271604, тел. 273588 ozenka86@mail.ru
Банковские реквизиты	Р/с 40702810767350100137 в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк г. Тюмень к/с 30101810800000000651 БИК 047102651
Сведения о страховании профессиональной ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности при осуществлении профессиональной деятельности Оценщиков № 7519R/776/50004/24 от 05 апреля 2024 года, страховая сумма 30 000 000 руб., срок действия с 22 апреля 2024 г. по 21 апреля 2025 г., выдан АО «АльфаСтрахование», 115162 РФ, г. Москва, ул. Шаболовка, дом 31, стр. «Б»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Бюро по оценке имущества» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 1.4

Наименование Заказчика	Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»
Местонахождение	628327 РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район, с.п. Салым, ул. Центральная, дом 1
Реквизиты Заказчика	ИНН/КПП 8619012790/861901001 ОГРН 1058601676957 номер казначейского счета 03021643718184058700 Банковский счет 40102810245370000007 в РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре г. Ханты-Мансийск Банк, получатель УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Администрация поселения Салым (МУ «Администрация поселения Салым) БИК 007162163

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- 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.

1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 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. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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)»	Приказ МЭР РФ № 328 от 01.06.2015г.
ФСО-10	Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка машин и оборудования»	

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.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 24 ноября 2022 г. утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

1.6.2. Содержание и объем работ при проведении оценки стоимости

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке 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 аналогичных объектов и их сравнительный анализ, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем 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(ы) оценки и его (их) 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, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, 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 объекта оценки.

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 за минусом накопленного износа.

Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости восстановления (замещения) объекта;
2. определение величин составляющих накопленного износа: физического износа, функционального и внешнего устареваний;
3. определение стоимости путем корректировки восстановления (замещения) на величину накопленного износа;

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 аренде объектов;
2. Определение потерь от недозагрузки, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;

3. Определение расходов на содержание;
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, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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 понятия оценки

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. N 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.

Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса.

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. 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 Федеральным законом «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 №10, утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015г.), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- 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.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

2.1. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

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 предположениях 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,

2.2. ОЦЕНКА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Оценка проводилась для полных прав собственности. Под «полным правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и т.п.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО, ДОХОДНОГО И ЗАТРАТНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для целей Федерального стандарта оценки № 10 к объектам оценки относятся отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее - машины и оборудование).

Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ

полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

Затратный подход.

При применении затратного подхода к оценке машин и оборудования (согласно ФСО № 10) оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

Вывод о применимости затратного подхода к оценке Объектов оценки:

При расчете затратным подходом оценщик выбрал метод сравнительной единицы, а также применил физический износ.

Сравнительный подход.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество на рынке машин, оборудования и транспортных средств. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимым) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравниваемым имуществом.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Вывод о применимости сравнительного подхода к оценке Объекта оценки:

В проведения ходе оценочных работ оценщиком выявлен недостаток рыночной информации необходимой для сравнительного подхода ввиду специфичности объекта оценки. Поэтому расчет стоимости сравнительным подходом не производился (п. 13 ФСО № 10).

Доходный подход.

Доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доходы дает только конкретное производство, то доходный подход не применяется при оценке отдельных видов средств труда,

являющихся элементом производства, а в основном используется только для оценки предприятий, производственных комплексов и других объектов бизнеса. При доходном подходе в основном используется метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации дохода.

Согласно ФСО № 10, при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Вывод о применимости доходного подхода к оценке Объекта оценки:

Так как выгоды от использования объекта оценки не могут быть оценены в денежном выражении (п. 15 ФСО № 10), расчет стоимости доходным подходом не производился.

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки может быть определена с применением затратного подхода.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Социально-экономическое положение России в 2023 году

Санкции

Санкционная политика коалиции западных стран не изменилась: на протяжении 2023 года вводилось много новых ограничительных мер. В частности, в ЕС за этот год ввели часть 9, и полностью 10-12 пакеты санкций. В США неоднократно накладывали не только первичные, но и вторичные санкции (на компании других стран, не соблюдающие санкционное законодательство).

Наиболее значимыми стали **нефтяное эмбарго и потолок цен** (введенные еще в конце 2022 года, но основное действие пришлось на 2023) и сопоставимые меры на российские нефтепродукты (введенные с 5 февраля 2023 года). В частности, российскую нефть запретили покупать дороже 60 долларов за баррель (так называемый «нефтяной потолок»), а также запретили обслуживать такие сделки (страховать, перевозить, финансировать и т.д.).

Сразу после введения этих мер они дали заметный негативный эффект: нефтегазовые доходы российского бюджета заметно упали. На протяжении первого полугодия 2023 года Россия предпринимала действия по обходу этих санкций, в частности, создала большой теневой флот танкеров и ряд компаний-прокладок в разных странах, которые обеспечивали обслуживание нефтяных перевозок. Кроме того, частично были повышены нефтегазовые налоги (несколько раз менялась база их расчета, которая привязывалась уже не только к российскому, но и к эталонному сорту нефти Brent).

Эти действия дали свой эффект, и со второго полугодия 2023 года нефтегазовые доходы России начали расти, восстанавливаться. Дисконт на российскую нефть как компенсация за риски постепенно снизился до минимальных с февраля 2022 года значений. Что позволило нарастить нефтегазовые доходы, их пик пришелся на сентябрь-октябрь.

Нефтегазовые доходы

Помимо влияния санкций, на доходы бюджета от экспорта нефти повлияло еще и сокращение добычи. На протяжении 2023 года Россия несколько раз сокращала добычу и экспорт нефти. Если по итогам 2022 года было добыто 535 млн тонн нефти, то по итогам 2023 — около 527 млн тонн. Экспорт тоже падал, а вместе с ним — и доходы бюджета. Во многом это связано с тем, что начиная со 2-го полугодия, крупнейшие импортеры российской нефти Китай и Индия начали заметно снижать закупки.

Экспорт трубопроводного газа в европейском направлении продолжил снижаться и упал с 67 млрд кубометров в 2022 году до примерно 25 млрд кубометров в 2023. В совокупности с китайским и другими направлениями экспорта он составит порядка 50 млрд кубометров.

В результате снижения объемов и экспортных цен, нефтегазовые доходы бюджета по данным первых 11 месяцев снизились к прошлому году примерно на 23%.

Дефицитный бюджет

С декабря 2022 года российский бюджет перешел в хронически дефицитное состояние, тогда как до этого, как правило, был профицитным. По итогам 2023 года дефицит бюджета ориентировочно составит 3-3,1 трлн рублей, что близко к плановым показателям или около 1,5-2% ВВП. Для открытой развивающейся экономики в таком дефиците нет ничего страшного, скорее, он, наоборот, стимулирует экономический рост.

Но у России свои особенности: экономика не является открытой, она со всех сторон «зажата» санкциями, и **источники финансирования дефицита бюджета** очень ограничены. В частности, для его финансирования повышают налоги с бизнеса и вводят новые, допускают сильную девальвацию рубля, наращивают дорогой госдолг, иногда прибегают и к денежным эмиссиям. Все это негативно влияет на экономику, вызывая рост инфляции.

Рост госдолга

Для финансирования расходов бюджета Россия активно наращивала внутренний госдолг. За 9 месяцев 2023 года он вырос на 11,6% и составил 25,5 трлн рублей. По итогам года объем госдолга может примерно сравняться с годовыми доходами или расходами бюджета.

Усиление зависимости от Китая

Помимо прочих аспектов, в 2023 году продолжился тренд на усиление зависимости российской экономики от китайской. Доля Китая во внешней торговле России составляет уже примерно 1/3 по итогам 10 месяцев это были 32%: 41% в импорте и 26% в экспорте. Тогда как в 2022 году доля Китая составляла менее 30%. Это очень слабая диверсификация внешней торговли, что значительно повышает риски. Простыми словами, в таких условиях Китай получает возможность навязывать свои правила и цены, с которыми Россия вынужденно будет соглашаться. Потому что доля России во внешней торговле Китая не превышает 4%.

Топливный кризис

В конце лета — начале осени 2023 года в России наблюдался топливный кризис — резкий рост цен на АЗС и дефицит топлива в ряде регионов. Это произошло, благодаря сокращению адрес бюджетных выплат запращикам по демпферному механизму (компенсации от государства за продажи в убыток), а также разгону девальвации рубля к этому моменту, которая привела к тому, что экспорт топлива стал гораздо более выгодным, чем продажи на внутреннем рынке.

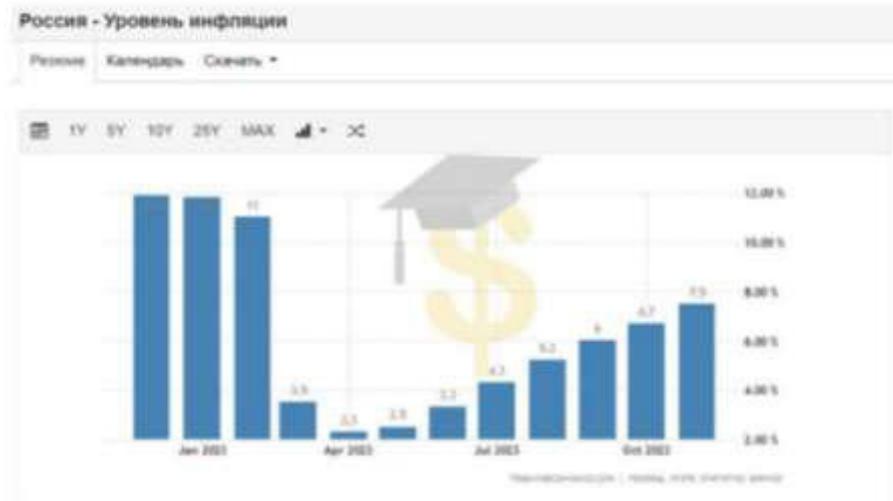
Для разрешения кризиса был временно установлен запрет на экспорт бензина и дизеля, а выплаты по топливному демпферу были возвращены на прежний уровень. Также компании обязали определенную часть своих нефтепродуктов продавать на внутреннем рынке. В результате рост цен удалось остановить и немного скорректировать, но на прежние уровни они все равно уже не вернулись.

Яичный кризис

Не успела страна оправиться от топливного кризиса, как за ним последовал и яичный. Сначала наблюдался резкий рост цен на куриное мясо, а затем — еще более резкий рост цен на яйца, остановить который пока не удается. В ряде регионов яйца подорожали в 2 и более раз.

Ключевыми причинами яичного кризиса стала, опять же, девальвация рубля, приведшая к удорожанию большого числа компонентов себестоимости, сильный рост затрат на логистику и транспортные перевозки, сокращение импорта инкубационных яиц в результате разрыва связей с западными странами. На начало осени 2023 года пришлось обновление производственного цикла яиц, который продолжается около 1,5 лет, поэтому резко «обновились» все производственные затраты.

Инфляция — 2023



В первом полугодии 2023 года, особенно весной, наблюдались очень низкие темпы годовой инфляции, что связано с высокой базой расчета (весной 2022 года инфляция резко скатнула вверх после всех известных событий). Но с апреля она находится в стабильном восходящем тренде. Прогнозируемый уровень инфляции по итогам 2023 года составит около 7,5-8%. Но уровень недельной инфляции к концу года в пересчете на годовые находится в районе 15%.

Ключевая ставка — 2023



В целях борьбы с разгоняющейся инфляцией, начиная с июля 2023 года, Банк России 5 раз повысил ключевую ставку с 7,5% до 16% (более, чем в 2 раза). Причем в августе она была повышена сразу на 3,5% на внеплановом заседании.

Доходы населения — 2023

2023 год был ознаменован рекордным ростом доходов населения, в т.ч. и **реальных доходов**. Из-за сильного кадрового голода компании вынуждены были конкурировать за специалистов повышением зарплат. По ряду отраслей и специальностей они выросли буквально на десятки процентов. Рост реальных располагаемых доходов населения на конец года составит ориентировочно 3,5-4%. Номинальные зарплаты по итогам года могут вырасти на 13-15%, а реальные — на 7-8%.

Но надо понимать, что это средние значения, во многом достигнутые за счет сильного скачка зарплат в ряде приоритетных для государства отраслей. В других сферах доходы выросли не так существенно. При этом общий рост доходов и, соответственно, платежеспособного спроса, стал одной из причин разгона инфляции.

Курс доллара — 2023

2023 года ознаменован сильной девальвацией рубля.



<https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2023-goda-v-rossii/>

4.2. Краткий обзор предварительных итогов социально-экономического развития Ханты-Мансийского автономного округа-Югры за 2023 год

Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа по итогам третьего квартала 2023 года вошли в первую тройку регионов страны по уровню социального благополучия населения. Об этом сообщили аналитики Фонда развития гражданского общества в своем исследовании.

«Ямало-Ненецкий (1 место), Ненецкий (2 место) и Ханты-Мансийский (3 место) автономные округа возглавили топ самых социально благополучных регионов за третий квартал этого года», — передают «Известия» результаты исследования. Рейтинг подготовлен на основе соотношения средней заработной платы к расчетной минимальной стоимости жизни.

Высокие позиции связаны с ростом доходов в регионах. По мнению экспертов, одним из факторов этого стало проведение СВО. Всего в рейтинг вошло 35 субъектов. Тюменская область, входящая вместе с Ямалом и Югрой в регионы «Тюменской матрешки», заняла только 20 место.

Согласно исследованиям Фонда, ХМАО и ЯНАО по итогам второго квартала 2023 года лидировали и по экономическому потенциалу. Оценивался уровень заработной платы, прибыльность бизнеса и объем уплаченного НДС в бюджет. Тюменская область заняла в рейтинге девятое место.

Источник информации: <https://dzen.ru/a/ZW5mCeH4LENFCrQx>

4.3. Итоги социально-экономического развития муниципального образования Нефтеюганский район на июнь 2023 года



Нефтеюганский район - территория по северным меркам небольшая – 24,55 тыс. кв.км. Динамичное экономическое развитие, активное строительство, развитая транспортная схема делают его по многим показателям одним из самых благополучных районов Ханты-Мансийского автономного округа. На территории Нефтеюганского района расположены 11 населенных пунктов, которые имеют утвержденные границы, согласно Закону Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 7 июля 2004 года № 43-оз "Об административно - территориальном устройстве Ханты-Мансийского автономного округа - Югры" и порядке его изменения".

Основу экономической и производственной базы района составляет нефть. На территории района были открыты и эксплуатируются крупные месторождения: Мамонтовское, Правдинское, Южно-Сургутское, Мало-Балыкское, Усть-Балыкское и другие. Перекачкой нефти на нефтеперерабатывающие заводы на территории района занято открытое акционерное общество "Сибнефтепровод" Управления магистральных нефтепроводов. Сегодня оно обслуживает более пятисот километров трубопроводов.

Основные тенденции развития экономики в муниципальном образовании Нефтеюганский район на июнь 2023 г.

По данным Федеральной службы государственной статистики Управления Федеральной службы государственной статистики по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу: Среднегодовая численность населения района на 01.01.2023 составила 47 014 человек.

За январь-апрель 2023 года:

Естественный прирост населения равен 0, **миграционный прирост** населения составил 88 человек (св.200% к аналогичному периоду 2022 года).

За январь-май 2023 года:

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (без субъектов малого предпринимательства) по производителям промышленной продукции составил 805 890,4 млн. рублей (св.200% к аналогичному периоду 2022 года), в том числе:

«Добыча полезных ископаемых» св.200%;

«Обрабатывающие производства» 68,4%;

«Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» 97,6%;

«Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» 108,2%.

Произведено промышленной продукции крупными и средними организациями Нефтеюганского района (темп роста/снижения к аналогичному периоду 2022 года):

- добыча газа (природного и попутного) 2 112,8 млн. куб. м (св.200%);

- производство электроэнергии 600,8 млн. кВт. ч (85,7%);

- производство пара и горячей воды 398,1 тыс. Гкал (93,5%).

Объем инвестиций в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства) за счет всех источников финансирования за январь-март 2023 года составил 50 075,1 млн. рублей или 115,0% к аналогичному периоду 2022 года (в сопоставимых ценах).

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника по крупным и средним предприятиям за январь-май 2023 года составила 111 997,9 рублей или 113,2% к аналогичному периоду 2022 года.

За январь-июнь 2023 года:

Добыча нефти составила 22,8 млн. тонн (111,2%).

Введено в действие 11,3 тыс. кв. м жилья.

Денежные доходы в расчете на душу населения составили 62 763,9 рублей или 104,8% к аналогичному периоду 2022 года (без учета доходов и расходов населения, представленных финансово-кредитными организациями).

Уровень безработицы на 01.07.2023 составил 0,05% от численности экономически активного населения.

Нефтеюганский район на сегодняшний день остается одной из благополучных территорий округа

В муниципальном образовании в 2022 году отмечена положительная динамика основных макроэкономических показателей к уровню 2021 года: численности населения, объема произведенной продукции, работ и услуг, инвестиций в основной капитал, оплаты труда работников и денежных доходов населения.

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования Нефтеюганский район за 2022 год



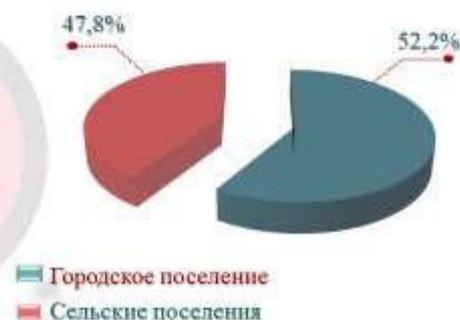
Демографические показатели

Среднегодовая численность населения Нефтеюганского района за 2022 год с учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020 года выросла на 3,9% и составила 46 861 человек. Рождаемость превысила смертность в 1,7 раз, сохранилось положительное сальдо миграции.

Демографическая ситуация

Среднегодовая численность населения муниципального образования Нефтеюганский район за 2022 год составила 46 861 человек

Показатель	2021 год	2022 год	Темп роста (снижения) 2022 года к 2021 году, %
Число родившихся	351	378	107,7
Число умерших	316	218	68,9
Естественный прирост	35	160	в 4,6 раза
Число прибывших	2 256	2 172	96,3
Число выбывших	2 115	2 034	96,2
Миграционный прирост	141	138	97,9



8,1 промилле коэффициент рождаемости на 1 000 человек (7,8 промилле в 2021 году)

3,4 промилле коэффициент естественного прироста на 1 000 человек (0,8 промилле в 2021 году)

2,9 промилле коэффициент миграционного прироста на 1 000 человек (3,1 промилле в 2021 году)

Промышленность

Промышленное производство в общем объеме выпускаемой продукции, товаров, работ и услуг составляет 93,6%. Индекс промышленного производства составил 94,7%.

Агропромышленный комплекс

Агропромышленный комплекс Нефтеюганского района представлен ООО «Сельскохозяйственное предприятие «Чеускино»; 3 предприятиями рыбной отрасли, в том числе 2 из них по заготовке и переработке дикоросов; 27 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами; 130 личными подсобными хозяйствами; 2 предприятиями иной формы собственности (ООО «Южное», ООО «Солнечное»), Сельскохозяйственным перерабатывающим потребительским кооперативом «Лидер».

Сельхозтоваропроизводителями Нефтеюганского района произведено сельскохозяйственной продукции на сумму 420,0 млн. рублей, что выше уровня 2021 года на 4,3% (в действующих ценах). В 2022 году выросло производство сельскохозяйственной продукции по сравнению с 2021 годом.

Строительство. Жилищная политика

На территории Нефтеюганского района введено в эксплуатацию 162 жилых дома общей площадью 40,1 тыс. кв. м, в том числе 156 индивидуальных жилых домов общей площадью 16,1 тыс. кв. м.

Осуществлен ввод объектов производственного назначения:

- Птичника на 7,5 тыс. птицемест (ИП глава КФХ Юмагулова М.И.);
- 804 нефтяных скважин эксплуатационного бурения на 9,4 млн. тонн добычи нефти;
- тепловых электростанций суммарной мощностью 16,8 тыс. кВт;
- 45 км линий электропередач напряженностью 35 килоВольт и выше;
- торговых предприятий торговой площадью 1,5 тыс. кв. м;
- предприятий общественного питания на 61 посадочное место;
- 0,8 км железнодорожных путей к производственным объектам;
- 22,2 км автомобильных дорог с твердым покрытием необщего пользования;
- 14,9 км волоконно-оптических линий связи (передачи).



Рынок товаров и услуг

По состоянию на 1 января 2023 года общее количество объектов потребительского рынка в районе составило 474 единицы.

В 2022 году в структуре потребительского рынка значительная доля (45,6%) приходится на розничную торговлю, оборот которой составил 2,8 млрд. рублей.

Уровень жизни населения. Труд и занятость

В 2022 году ежемесячные денежные доходы населения увеличились на 3,2%, реальные денежные доходы с учетом инфляции снизились менее чем на 1%.

Численность экономически активного населения Нефтеюганского района выросла на 1% по сравнению с предыдущим годом и составила 29,0 тыс. человек. Наибольшая численность работающих, как и прежде, занята в промышленном производстве.

В Нефтеюганском районе складывается стабильная ситуация на рынке труда, уровень безработицы – самый низкий среди муниципальных районов автономного округа – Югры.



Социальная сфера

На территории Нефтеюганского района удовлетворен спрос населения на услуги дошкольного образования.

Муниципальной системой дошкольного образования в 2022 году охвачены 1 955 детей в возрасте от 1,5 до 7 лет, что составляет 86% от общего количества детей Нефтеюганского района.

Обеспечена 100%-я доступность дошкольного образования для детей в возрасте от 3-х до 7 лет.

В поселениях Нефтеюганского района снят вопрос очередности в детские сады детям в возрасте от 1,5-х до 3 лет.

Двухсменный режим работы организован в 3 школах гп.Пойковский, что составляет 13% от общей численности школьников района. При этом односменный режим обучения организован для всех обучающихся 1-4 классов и 9-11 классов.

Обеспеченность учреждениями клубного типа составляет 100,0%.

В 2022 году проведено 5 400 культурно-массовых мероприятий.

Обеспеченность объектами физической культуры и спорта составляет 55,9%.

Число лиц, систематически занимающихся физической культурой и спортом, увеличилось на 9,3% и составило 23 188 человек.

Национальные проекты

Нефтеюганский район принимает участие в реализации региональных составляющих федеральных проектов, входящих в состав национальных проектов Российской Федерации, по 6 направлениям.

Для муниципалитета в 2022 году установлено 23 целевых показателя, по итогам года обеспечено 100%-е исполнение по всем показателям.

Исполнение мероприятий и целевых показателей, предусмотренных в национальных проектах, осуществляется через реализацию муниципальных программ.

Источник информации: <http://www.admoil.ru>

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Перечень данных, использованных при проведении оценки Объект оценки с указанием источников их получения

Материалы веб-сайта, содержащие обзоры, характеризующие социально-экономическое развитие России, ХМАО-Югры и Нефтеюганского района:

<https://fingeniy.com/finansovo-ekonomicheskie-itogi-2023-goda-v-rossii/>

<https://dzen.ru/a/ZW5mCeH4LENFCrQx>

<http://www.admoil.ru>

Данные для описания методологии оценки объекта движимого имущества:

- «Методические основы оценки машин и оборудования» Финансовая Академия при Правительстве РФ, Москва, 1999 г.
- «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости» под редакцией А.И.Попеско, А.В. Ступин, С.А. Чесноков г. Москва, 2002 г.
- «Оценка машин, оборудования и транспортных средств» под редакцией А. Н. Асаул, В.Н. Старинский, А. Г. Бездудная, П.Ю. Ерофеев г. Санкт – Петербург, 2007 г.
- «Оценка стоимости активной части основных фондов» А.П. Ковалев Финстатинформ, 1997 г.
- «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л.А. Лейфера г. Нижний Новгород, 2023 г.

5.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объектов оценки

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на Объект оценки: Выписка из реестра муниципального имущества
2. Документы технической инвентаризации: не представлены
3. Заключение специальных экспертиз - Заключение специальных экспертиз в распоряжении Оценщика отсутствуют.
- 3.1. Другие документы по Объекту оценки: нет

Все копии документов, предоставленных Заказчиком, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки (правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также документы инвентаризации, заключения специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)), содержатся в Приложении к Отчету.

5.3. Точное описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки

В соответствии с Заданием на оценку Объектом оценки является движимое имущество «Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м»;

Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

«Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м»

5.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки и элементов, входящих в состав Объекта оценки, который имеет специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки

С целью идентификации Объектов оценки, установления его количественных и качественных характеристик, были выполнены следующие мероприятия:

1. Анализ предоставленной Заказчиком документации;
2. Интервью с представителями Заказчика;
3. Визуальный осмотр Объектов оценки (произведен 24 июля 2024 г.) с участием представителя Заказчика;
4. Сбор и анализ дополнительной информации, необходимой для проведения оценки.

Оценщик изучил количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

- информацию о правах,
- сведения об обременениях, связанных с Объектами оценки,
- информация о физических свойствах Объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях,
- информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах,
- данные бухгалтерского учета, относящиеся к Объекту оценки,
- иную информацию, существенную для определения стоимости Объекта оценки.

Сведения: об имущественных правах, об обременениях, связанных с Объектом оценки, о физических свойствах Объекта оценки, об износе, об устареваниях, а также данные бухгалтерского учета, относящиеся к Объекту оценки

Имущественные права на Объект оценки: право собственности

Земельный участок – документы не предоставлены.

Заказчик: **Муниципальное учреждение «Администрация сельского поселения Салым»**

Местонахождение: 628327 РФ, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Нефтеюганский район, п. Салым, ул. Центральная, дом 1

Реквизиты Заказчика: ИНН/КПП 8619012790/861901001 ОГРН 1058601676957 номер казначейского счета 03021643718184058700 Банковский счет 40102810245370000007 в РКЦ Ханты-Мансийск//УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре г. Ханты-Мансийск Банк, получатель УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (Администрация поселения Салым (МУ «Администрация поселения Салым) БИК 007162163

5.5. Информация о правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также данные бухгалтерского учета, относящиеся к Объекту оценки

Таблица 5.2.

Наименование объекта оценки	Имущественные права, субъект права	Существующие ограничения (обременения) имущественных прав	Инвентарный номер	Балансовая стоимость, руб.
Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м	Собственность МУ Администрация с.п. Салым	гос. регистрации не подлежит	нет	450 000,0

Учитывая цели и задачи настоящей оценки, а также принятые допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, согласно Заданию на оценку, **Оценщик**

принимает допущение, что на дату оценки Объект оценки не является предметом залога и/или не обременен иным образом.

5.6. Информация о физических свойствах объекта, износе и устареваниях

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
Наименование Объектов оценки по правоустанавливающим документам, местоположение	«Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м»	Выписка
Назначение Объекта оценки	Развлекательное	Визуальный осмотр
Текущее использование	Согласно технической документации используется как развлекательное оборудование	Визуальный осмотр
Дата поступления	25.12.2020 г.	Выписка
Обременения	отсутствуют	Бухгалтерская справка
Сведения об износе	физический: 50 %	Оценщик для объекта оценки применил износ согласно таблице 7.1
Сведения об устареваниях	функциональное устаревание – не выявлено; внешнее устаревание – не выявлено;	-

6. АНАЛИЗ ЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. В соответствии с определением понятия «наиболее эффективное использование» каждое потенциально возможное использование оцениваемого имущества рассматривается с точки зрения следующих критериев:

a. юридическая (законодательная) разрешённость, под которой понимается соответствие варианта использования имущества действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя общие законодательные нормы, а также частные правовые ограничения, связанные с особенностями конкретного имущества;

b. физическая возможность (осуществимость), или соответствие физических свойств оцениваемого имущества (размера, формы и т.д.) предполагаемому использованию;

c. экономическая целесообразность, то есть степень адекватности того или иного варианта использования сложившейся рыночной среде;

d. максимальная доходность (эффективность), учитывающая количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемых от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Физически возможное использование. Критериями физической осуществимости для движимого имущества являются его размер, форма, технические характеристики, физические параметры. Оценщик пришел к выводу, что физические характеристики оцениваемого имущества позволяют использовать его:

- как развлекательное оборудование, согласно его технической документации.

Законодательно допустимое использование. При обосновании законодательно допустимого использования движимого имущества необходимо рассматривать частные ограничения, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, которые зачастую могут ограничивать некоторые виды потенциального использования. Законодательных ограничений не выявлено.

Варианты использования, приносящие прибыль. Вариант лучшего использования движимого имущества считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала.

Максимально эффективное использование. Максимально эффективное использование – это то использование движимого имущества, при котором осуществляется максимальная продуктивность от него. При реализации лучшего использования оцениваемого имущества по данному критерию был сделан выбор из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и финансово состоятельных вариантов, тот, который при всех учтенных факторах обеспечивает максимальную продуктивность. По результатам исследования был сделан выбор – максимально эффективным использованием движимого имущества является использование его как развлекательное оборудование.

Под термином «наиболее эффективное использование» применительно к оборудованию понимается максимально прибыльный вариант использования технических объектов по назначению, сформулированному в соответствующей эксплуатационной документации.

Эксплуатационная документация – документы, предназначенные для потребителя, содержащие информацию, позволяющую ему правильно использовать объект, проводить его техническое обслуживание, транспортировать, хранить и ремонтировать. К документам для потребителя относятся: техническое описание, инструкция по эксплуатации, инструкция по техническому обслуживанию, паспорт и др. В соответствующих разделах эксплуатационных документов обязательно указываются назначение, область применения, параметры характеризующие условия эксплуатации, технические данные, основные параметры и характеристики, необходимые для изучения и правильной эксплуатации объекта, устройство (конструкция), требования к размещению, монтажу, квалификации обслуживающего персонала, указания мер безопасности и др.

Согласно вышеизложенному, учитывая, что объект является узкоспециализированным, оценщик принимает, что эффективное использование для оцениваемого движимого имущества является использование по прямому назначению, как развлекательное оборудование, согласно технической документации, без рассмотрения других вариантов.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Основные этапы оценки при данном подходе:

1. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) объекта оценки.
2. Расчет износа и устареваний.
3. Расчет затрат на воспроизводство (замещение) с учетом износа и устареваний.

$$PC_{\text{баз}} = ЗВ(ЗЗ) - ЗВ(ЗЗ) \times \frac{И}{100\%},$$

где: ЗВ (ЗЗ) - затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки;
И – совокупный износ, %.

В общем случае с помощью методов затратного подхода определяется стоимость воспроизводства или замещения. Логика расчета этой стоимости строится в такой последовательности. Сначала с помощью того или иного метода определяют полную стоимость воспроизводства, затем рассчитывают коэффициент износа (как правило, совокупного) и далее остаточную (с учетом износа) стоимость воспроизводства.

Для определения остаточной стоимости движимого имущества из стоимости восстановления вычитается суммарный физический износ, а также функциональное и внешнее устаревания.

В данном отчете применялся метод сравнительной единицы.

Физический износ машин и оборудования преимущественно измеряется:

- методом срока жизни;
- методом укрупненной оценки технического состояния.

Метод срока жизни. Процент физического износа при применении данного метода рассчитывается как отношение эффективного возраста к сроку экономической жизни.

Метод укрупненной оценки технического состояния. Целесообразно использовать специальные оценочные шкалы.

Таблица. Укрупненная оценочная шкала для определения физического износа.

Таблица 7.1.

Физическая характеристика состояния оборудования	Оценка состояния	Износ, %
Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	Новое	0 – 5
Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	6 – 15
Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	Хорошее	16 – 35
Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	Удовлетворительное	36 – 60

Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей.	Условно пригодное	61 – 80
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	Неудовлетворительное	81 – 90
Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	Не годное к применению или лом	91- 100

Источник информации: А.И.Попеско, А.В.Ступин «Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости» Учебное пособие, стр. 66, изд. ОО «Российское общество оценщиков», г. Москва, 2002 г

Метод определения функционального устаревания

Он представляет собой потерю стоимости, вызванную либо появлением более дешевых машин, оборудования, либо производством более экономичных и производительных аналогов.

Функциональное устаревание определяется либо экспертно, либо на основании модели:

$$K = \frac{X_o}{X_{анал}}$$

где K - корректирующий коэффициент;

X - значения характеристики оцениваемого объекта и аналога.

В нижеприведенной таблице показана используемая шкала экспертных оценок для определения функционального устаревания:

Таблица 7.2.

Оценка состояния оборудования	Характеристика состояния	Коэффициент износа, %
Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5 – 10
Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15 - 35
Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40 - 70
Безнадёжно устарело	Безнадёжно устарело, не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75 - 100

Источник: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Компания «Делойт и Туш», март 2005 г.

Внешнее устаревание. Устаревание от внешнего воздействия вызывается уменьшением полезности, оборудования в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и др.

Расчет стоимости замещения объекта выполнен методом сравнительной единицы.

Расчет затрат на воспроизводство (замещение) движимого имущества

Метод расчета по цене однородного объекта. При применении этого метода составляется выборка цен продажи полных аналогов объектов по различным источникам, и расчет стоимости восстановления (стоимости нового оборудования) производится по формуле:

$$C_{ПВ} = \left[\sum_{A=1}^N C_A \right] / N$$

где: C_a - рыночная цена нового полного аналога оборудования на дату оценки во взятой выборке по различным источникам;

N - объем выборки.

В случаях, когда основные параметры оцениваемого и аналогичного оборудования отличаются, применяется корректировка, выраженная формулой:

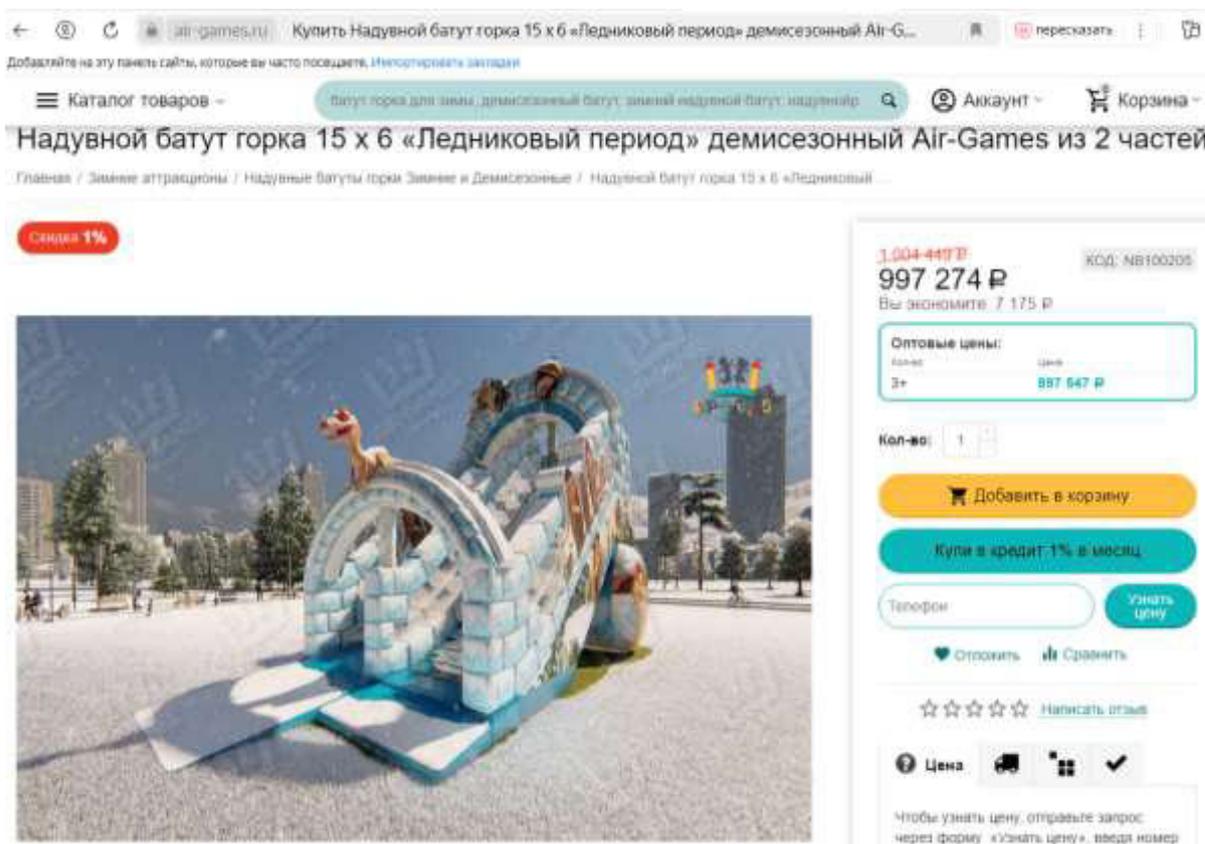
$$K_{нар} = \left(\frac{П_{оц}}{П_{ан}} \right)^n$$

где: $K_{нар}$ - коэффициент приведения стоимости аналогичного объекта к оцениваемому.

$\Pi_{ои}$, $\Pi_{ан}$ - значение параметра (основной характеристики) у оцениваемого объекта и аналога.

n - показатель степени, учитывающий воздействие закона экономии на масштабе - «коэффициент торможения» цены или коэффициент Чилтона. Обычно для коэффициента торможения принимают значения 0,6-0,8 (среднее значение – 0,7).¹

Стоимость замещения представлена на Интернет-сайте:



<https://air-games.ru/naduvnoy-batut-zimnyaya-gorka-lednikovyy-period-5m/?ysclid=1z9ut4hixr732893361>

Расчет стоимости произведен далее в таблице 7.3.

Таблица 7.3.

Наименование объекта оценки	инв. №	Стоимость замещения, в т.ч. НДС, руб.	Физ. износ %	Стоимость замещения с учетом физического износа и округлений, в т.ч. НДС 20 %, руб.
Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м	-	997 274	50	499 000

¹ Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П.Ковалев, А.А.Кушель ... - М.: Интерреклама, 2003, стр. 82.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Оценка сравнением продаж. Этот подход использует информацию по продаже объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Оценка по доходности. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объектов. Расчет стоимости объектов доходным подходом не производился из-за не гарантированности ожидаемых доходов будущих периодов от эксплуатации данных объектов.

Оценка по затратам. Этот подход заключен в расчете стоимости замещения объектов за вычетом всех форм накопленного износа и фактической комплектации. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности используемой информации.

Анализируя применимость каждого подхода для оценки данного объекта можно сделать вывод, расчеты стоимости по затратному подходу практически не содержат субъективных суждений, опираются на достоверную открытую информацию. Результат расчетов, полученный данным подходом, по нашему мнению, имеет наибольшее значение.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 8.1.

Подходы оценки	Стоимость, руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, руб.
сравнительный подход	Не применялся	-	-
доходный подход	Не применялся	-	-
затратный подход	499 000	1,0	499 000
Итоговая величина рыночной стоимости			499 000

Рыночная стоимость объекта «Зимняя надувная горка «Ледниковый период» размер 11*6 м» по состоянию на 24 июля 2024 года составляет:

499 000 рублей

(четыреста девяносто девять тысяч рублей, в т.ч. НДС 20 %)

Оценщик



Деменова О.П.

9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН « ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» № 135-ФЗ ОТ 29.07.1998 г.
2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.; ФСО № 10 утвержденные приказом Минэкономразвития России РФ № 328 от 01.06.2015 г.
3. СВОД СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ РУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ.-М.: РОО, 2022 г.
4. «ИЗНОС ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ ИХ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ» ПОД РЕДАКЦИЕЙ А.И.ПОПЕСКО, А.В. СТУПИН, С.А. ЧЕСНOKОВ г. МОСКВА 2002 г.
5. «ОЦЕНКА МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ» ПОД РЕДАКЦИЕЙ А. Н. АСАУЛ, В.Н. СТАРИНСКИЙ, А. Г. БЕЗДУДНАЯ, П.Ю. ЕРОФЕЕВ г. САНКТ - ПЕТЕРБУРГ 2007 г.
6. Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под ред. Л.А. Лейфера, г. Нижний Новгород, 2023 г.
7. «МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ» ФИНАНСОВОЙ АКАДЕМИИ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ, МОСКВА, 1999 г.
8. ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНА МЕТОДИКА, ОПУБЛИКОВАННАЯ В «МЕТОДИЧЕСКОМ РУКОВОДСТВЕ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТОИМОСТИ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ С УЧЕТОМ ЕСТЕСТВЕННОГО ИЗНОСА И ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ НА МОМЕНТ ПРЕДЪЯВЛЕНИЯ РД 37.009.015-98 С ИЗМЕНЕНИЯМИ №1, №2, №3, №4, №5, №6» РАЗРАБОТАННОЕ ГОСУДАРСТВЕННЫМ НАУЧНЫМ ЦЕНТРОМ "НАМИ", УТВЕРЖДЕННОЕ МИНИСТЕРСТВОМ ЭКОНОМИКИ РФ 04.07.98Г. И СОГЛАСОВАННОЕ МИНИСТЕРСТВОМ ЮСТИЦИИ РФ ОТ 25.02.98 г.
9. «ОЦЕНКА АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ» Ю.В. АНДРИАНОВ, Г.МОСКВА, 2006 г.
10. «ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ» ПОД РЕДАКЦИЕЙ Д.Э.Н., ПРОФЕССОРА М.А.ФЕДОТОВОЙ, Г.МОСКВА, 2006 г.
11. «ПРАКТИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ» ПОД РЕДАКЦИЕЙ Д.Э.Н., ПРОФЕССОРА М.А.ФЕДОТОВОЙ.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы, представленные Заказчиком

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ САЛЫМ

Наименование объекта	Балансовая стоимость, руб.	Наименование пользователя	Вид управления	Дата возникновения права муниципальной собственности	Основание
Надунная горка Ледниковый период 11*6 зимняя с подсветкой	450 000	Муниципальная казна	Казна	25.12.2020	Договор поставки от 30.09.2020 № ЭГ-543, счет-фактура от 25.12.2020

И.о. главы поселения

Черкезов Г.С.



Здания и строения
Объекты и сооружения инженерной инфраструктуры
06.08.2024

Исполнитель:
Специалист по учету муниципального имущества
Е.О.Брандман
8 (3463)-316-488



Документы Оценщика



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Деменова Ольга Петровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 860400503778
(инн)

включен в реестр членов РОО:
09 июля 2007 года, регистрационный № 000087

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000039 *

ООО «ЦЕНТРАЛ», г. Москва, 3233 г., ул.Чайковский, 8

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 028568-2

« 25 » августа 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Деменевой Ольге Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

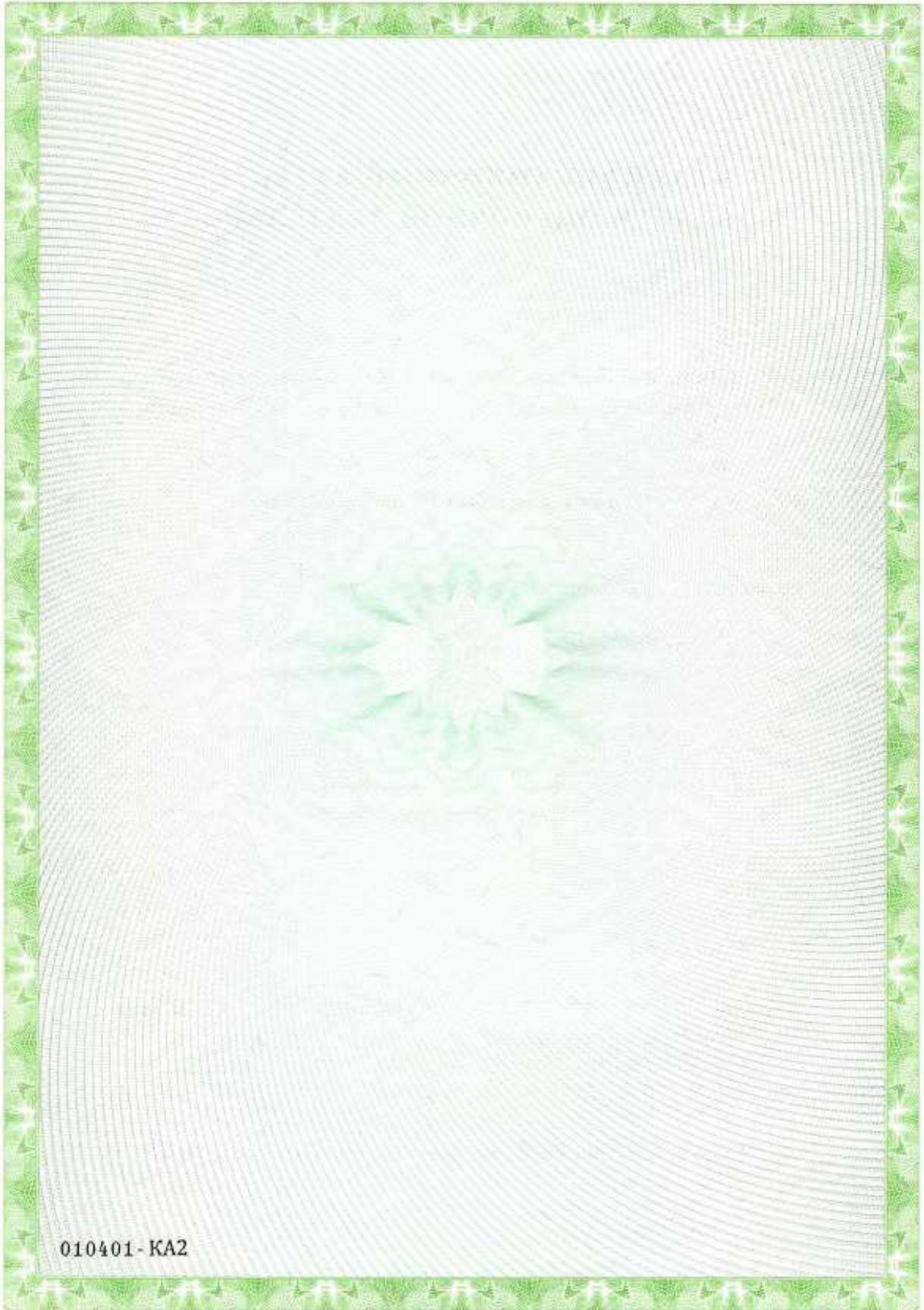
от « 25 » августа 20 21 г. № 214

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » августа 20 24 г.

АО «ОЦЕНКА» Москва, 2011 г. - 12 16 004





15847234

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7519R/776/50004/24**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» апреля 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772601001 Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «БЮРО ПО ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА» 628307, АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. НЕФТЕЮГАНСК, МКР. 8-Й, Д.27, КВ.3 ИНН: 8604010550 КПП: 860401001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3cd/3cd8bc19ff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиеми страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «22» апреля 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «21» апреля 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	13 010,00 (Тринадцать тысяч десять и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «22» апреля 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиеми страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аплатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация
*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков



15329775

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7519R/776/50003/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «05» марта 2024 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "Альфа-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Деменева Ольга Петровна

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г., которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alphastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c449bc19ff1e1c9a9be25fedd95a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласно Страхователю заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней. Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «01» апреля 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «31» марта 2025 г. (Период страхования)

Страховая сумма

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.

Страховая премия

4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «01» апреля 2024 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Аллатова Ирина Анатольевна

Директор по



корпоративному страхованию



Контактная и справочная информация
***0999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

Условия страхования по Полису-оферте

Положения Полиса-оферты и настоящих Условий страхования (далее по тексту также именуются вместе Договор) являются приоритетными перед положениями Правил, указанных в Полисе-оферте. Права и обязанности сторон и иные условия, не оговоренные Полисом-офертой и настоящими Условиями страхования, регулируются Правилами

