

- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.;
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 в посл. ред.;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.
- Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО «Ассоциации оценщиков «СПО» (в действующей редакции).

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

### 3.5 Допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки

**Допущение** - это гипотеза или предположение относительно свойств объекта оценки, которые либо невозможно достоверно установить, либо они не соответствуют фактическому положению дел.

**Ограничение (ограничительное условие)** – это декларация оценщика о снятии с себя ответственности за неоплаченную ему и невыполненную им работу, а также внешние обстоятельства или действия третьих лиц<sup>3</sup>.

#### 3.5.1 Допущения

Все допущения перечислены в разделе 1 настоящего Отчета. В данном разделе приведены особые допущения.

1. В настоящей оценке оценщик исходит из Допущения достоверности предоставленных Заказчиком документов и информации фактическим данным.
2. Оценщику не была предоставлена информация об имущественных правах третьих лиц в отношении оцениваемых объектов основных средств. Оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом информации в представленных документах.
3. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью программы Microsoft Excel 2010. Расчеты выполнялись с округлением до целого рубля. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
4. Информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки была получена из Задания на оценку и на основе данных визуального осмотра.

#### 3.5.2 Ограничительные условия

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

<sup>3</sup> Практическое руководство по оценке активов РОСНАНО (часть 1), 2010 при участии Deloitte и Института Проблем Предпринимательства.

3. Ни Заказчик, ни оценщик не может использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
6. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
7. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Оценка объекта оценки проводилась путем расчетов, осуществляемых с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

### 3.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки, такими как:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Отчет также выполнен в соответствии со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемыми организациями оценщиков: СРО «Ассоциация оценщиков «СПО» (в действующей редакции).

## 4 Описание объекта оценки

### 4.1 Объект оценки

Характеристики объекта оценки приняты на основании документации, представленной Заказчиком, визуального осмотра и бесед с представителями Заказчика.

Перечень документации, на основе которой составлялось описание объекта оценки, приведен в п. 3.4 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения». Копии документов представлены в Приложении «Рабочие документы» к настоящему Отчету.

Оценке рыночной стоимости подлежит движимое имущество (автомобиль LADA RS0Y5L LADA LARGUS, VIN XTARS0Y5LF0892650, государственный номер В612ХО178) по состоянию на 20.05.2020 г.

**Таблица 6 Характеристика объекта <sup>4</sup>**

Показатель	Значение
Наименование	LADA RS0Y5L LADA LARGUS
VIN	XTARS0Y5LF0892650
Модель, № двигателя	К4М, P030489
Тип транспортного средства	Легковой
Категория транспортного средства	В
Год выпуска	2015
Мощность двигателя, л.с.	104,7 л.с./77 кВт
Рабочий объем двигателя, см <sup>3</sup>	1598
Тип двигателя	Бензиновый
Коробка передач	Механическая
Страна-производитель	ОАО "АВТОВАЗ" (РФ)
Государственный регистрационный знак	В612ХО178
Владелец	СПБ ГБУК "ПРИЮТ КОМЕДИАНТА"
Данные правообладателя	адрес: г. Санкт-Петербург, Мучно й пер., д. 9/27, лит. А
Свидетельство о регистрации ТС	78 35 №755883
Паспорт ТС	63 ОВ 453260
Первоначальная стоимость, руб.	Нет данных
Остаточная стоимость на дату оценки, руб.	Нет данных
Пробег на дату оценки, км.	84 811
Состояние	Хорошее

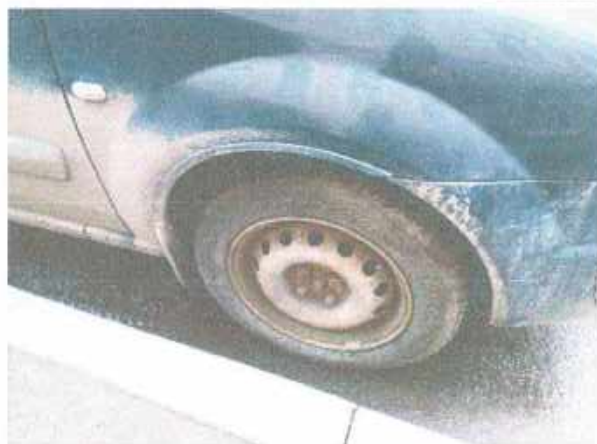
<sup>4</sup> Описание составлено на основе задания на оценку

Фото объекта оценки













## 4.2 Оцениваемые права

В соответствии с заданием на оценку определению подлежит право оперативного управления.

**Таблица 7. Реквизиты правообладателя**

ФИО	СПб ГБУК «Приют комедианта»
Место нахождения	г. Санкт-Петербург, пер. Мучной, д.9/27, лит. А

### 4.2.1 Описание прав

#### *Содержание права собственности*

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ<sup>5</sup> содержание права собственности:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

- право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом;
- право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества;
- при этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам -правопреемникам реорганизованного юридического лица;
- право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

- право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором;
- передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки;
- вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица;
- если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента;
- к передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

### 4.2.2 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

В процессе анализа предоставленных документов каких-либо обременений прав на оцениваемый объект оценщиком выявлено не было. Оценка производится в предположении отсутствия каких либо обременений / ограничений.

<sup>5</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. №51-ФЗ.

## 5 Анализ рынка, к которому относится объект оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

### 5.1 Основные макроэкономические показатели РФ

Рынок недвижимости прямо зависит от уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов. Но всё это, в целом, зависит от общего состояния экономики и финансов страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на рынок недвижимости.

#### Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.
2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.
3. Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (месторождения нефтегазового сектора и электростанции, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, оборонный потенциал.
4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 581 млрд.долл.США на 13.03.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.
6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которого и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всей России, как и во всём мире, карантинных мер, остановку работы многих предприятий и грозит значительной деградацией и изменением структуры экономики.

Влияние пандемии сократило мировой спрос на сырьевые товары и усилилось обрушением мировых цен нефти в начале марта из-за резко нарастающей добычи сланцевой нефти в США (с 5 Мб/д в 2010 г. до 13 Мб/д (8 Мб/д – сланцевая) в 2019 году):



(При этом нужно учитывать, что США – самый крупный потребитель и переработчик и вышли на экспорт нефти лишь в ноябре 2019 года (впервые после 1953 года)).

В результате падения рынка нефти, в условиях американского финансового доминирования и международной сырьевой (нефтяной) специализации России резко снизился курс рубля к доллару с 63 руб./долл.США 11.02.2020 года до 81 руб./долл.США 18.03.2020 года. Сейчас курс рубля повысился до 76-75 руб./долл.США.

**Таблица 8 Основные экономические и социальные показатели РФ**

	Январь-февраль	
	ед.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт за 2019 г., млрд рублей	110046,1	
Индекс промышленного производства		+2,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	191,1	+3,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	438,7	-1,9
в том числе, железнодорожного транспорта	197,4	-3,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2619,8	+3,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	830,9	+1,5
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США (за январь)	46,6	-1,5
в том числе: экспорт товаров	29,5	
импорт товаров	17,0	
Инвестиции в основной капитал за 2019 г., млрд рублей	19318,8	+1,7
Реальные располагаемые денежные доходы за 2019 г.		+0,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь:		