

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»
690091, РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Лазо, 9, офис 204, т. (423) 290-76-86,
е-mail: 907686@mail.ru, интернет – сайт: www.оценкавладивосток.рф

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 536/2020

**Объект оценки: Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14
(Четырнадцати) единиц**

Определяемый вид стоимости: рыночная стоимость

Дата оценки: 11 августа 2020 г.

Дата составления отчета об оценке: 04 сентября 2020 г.

Заказчик:
ООО «Свиягинское»

г. Владивосток
2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»**

690091, РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ладо, 9, офис 204, т. (423) 290-76-86,
е-mail: 907686@mail.ru, интернет – сайт: www.оценкавладивосток.рф

Конкурсному управляющему ООО «Свиягинское»
Савиной П. С.

Сопроводительное письмо

к Отчету об оценке рыночной стоимости имущества:

Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц

Уважаемая Полина Сергеевна!

В соответствии с договором, заключенным между ООО «ЦОЭС» и ООО «Свиягинское», мы провели оценку рыночной стоимости имущества: Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц.

В нашем понимании, данная оценка будет использоваться в целях определения рыночной стоимости за объект оценки в соответствии с заданием на оценку.

Данная предпосылка определяет наш выбор стандарта стоимости – рыночная стоимость, в соответствии с которым производится представленный в настоящем Отчете расчет. Результаты настоящего анализа не могут быть использованы другими лицами или в других целях, поскольку замена ключевой предпосылки может потребовать применения иного стандарта стоимости и привести к изменению итогового заключения о стоимости.

Для целей настоящей оценки мы определяем понятие рыночной стоимости как «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:

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

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки, мы пришли к следующему заключению:

По нашему мнению, рыночная стоимость оцениваемого объекта – Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц по состоянию на 11 августа 2020 г. с учетом ограничивающих условий, изложенных в Разделе 12, составляет (округленно):

845 000 (Восемьсот сорок пять тысяч) рублей (в том числе НДС)

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во единиц	Рыночная стоимость, Руб. с НДС	Рыночная стоимость, Руб. без НДС
1	2	3	4	5
1	Трактор МТЗ-80	1	51 000	42 500
2	Трактор колесный Т-25А	1	18 000	15 000
3	Комбайн Енисей-1200	1	146 000	121 667
4	Трактор Дт-75	1	45 000	37 500
5	Сеялка СЗТ-3,6	1	28 000	23 333
6	Плуг ПЛН 3-35	1	2 000	1 667
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	7 000	5 833
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	7 000	5 833
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	1	51 000	42 500
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	1	10 000	8 333
11	Бензовоз ГАЗ 53	1	95 000	79 167
12	ЗИЛ 130	1	65 000	54 167
13	ГАЗ 53, бортовой	1	65 000	54 167
14	СТОРОЖКА	1	255 000	212 500
	ИТОГО:		845 000	704 167

**Общество с ограниченной ответственностью
«Центр оценки и экспертизы собственности»**

690091, РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Лазо, 9, офис 204, т. (423) 290-76-86,
е-mail: 907686@mail.ru, интернет – сайт: www.оценкавладивосток.рф

В соответствии с основными принципами оценки собственности, мы являемся полностью независимыми от Заказчика. Размер нашего вознаграждения за данную работу не ставился в зависимость от результатов настоящей оценки.

В процессе проведения настоящей оценки ответственным представителем Вашей организации была предоставлена техническая и финансовая информация по оцениваемым объектам, специальная проверка которых нами не проводилась. Мы полагались на эти данные. Как часть настоящего исследования, мы не проводили аудиторской проверки, обзора и пересчета этих данных. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Без письменного согласия ООО «ЦОЭС» настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. ООО «ЦОЭС», как автор настоящего отчета, не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или третьей стороны вследствие нарушения условий настоящего параграфа.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов нашего анализа содержится в предлагаемом Вашему вниманию отчете об оценке.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги.

С уважением,

Ю.С. Лычёва
Генеральный директор ООО «ЦОЭС»

Е.С. Лычёв
Оценщик ООО «ЦОЭС», т. (423) 290-76-8

СОДЕРЖАНИЕ

1	ВВЕДЕНИЕ.....	7
1.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	8
1.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.4	ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	10
1.5	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ	10
1.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИМЕНЯЕМОГО ВИДА СТОИМОСТИ.....	12
1.7	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	13
1.8	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
1.9	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	14
1.10	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	14
1.11	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	15
2	ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ.....	17
2.1	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	17
2.1	ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	22
3.1	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
3.2.1	<i>Российский рынок Сельхозтехники и транспортных средств</i>	<i>33</i>
3.3	АНАЛИЗ ПОСТАВЩИКОВ И ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ СЕЛЬХОЗТЕХНИКИ И СПЕЦТЕХНИКИ ТЕХНИКИ.	48
3.4	ОСНОВНЫЕ ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ СПЕЦТЕХНИКИ.....	50
3.5	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ НА ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.....	51
3.6	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	52
4	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
5	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	57
6	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	59
6.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	59
6.2	ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА.....	59
6.2.1	Использование затратного подхода для расчёта объектов	60
6.3	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ	60
6.3.1	<i>Методы определения восстановительной стоимости</i>	<i>60</i>
6.3.2	<i>Расчёт восстановительной стоимости.....</i>	<i>60</i>
6.3.2.1	Расчет объектов методом по цене однородного объекта	Ошибка! Закладка не определена.
6.3.2.2	Расчет объектов методом	Ошибка! Закладка не определена.
6.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА.....	62
6.4.1	<i>Методы определения физического износа</i>	<i>63</i>
6.4.2	<i>Расчёт физического износа.....</i>	<i>64</i>
6.4.3	<i>Расчёт функционального износа</i>	<i>65</i>
6.4.4	<i>Расчёт внешнего износа.....</i>	<i>66</i>
6.4.5	<i>Заключение о величине накопленного износа</i>	<i>66</i>
6.5	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, РАССЧИТАННОЙ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.....	81
7	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	83
7.1	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	83
7.2	ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	Ошибка! Закладка не определена.
7.2.1	<i>Использование сравнительного подхода для расчета объектов</i>	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
7.3	ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА (для части объектов)	84
7.4	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	Ошибка! Закладка не определена.
7.4.1	<i>Выбор единицы сравнения.....</i>	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
7.4.2	<i>Выбор объектов - аналогов</i>	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>

7.4.3	Обоснование применяемых корректировок	Ошибка! Закладка не определена.
7.5	Заключение по сравнительному подходу	ОШИБКА! Закладка не определена.
8	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НА ОСНОВЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	86
8.1	Обоснование выбора подходов и методов, применяемых в рамках доходного подхода и последовательность определения стоимости объекта оценки	86
8.2	Обоснование отказа от использования доходного подхода	86
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	89
9.1	Описание процедуры согласования	89
9.2	Выбор взвешивающих факторов для различных подходов	90
9.2.1	Затратный подход	90
9.2.2	Сравнительный подход	90
9.2.3	Доходный подход	91
9.3	Итоговая согласованная стоимость	92
10	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ (ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА)	95
11	ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	98
12	СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	100
I.	Приложение: Документы предоставленные заказчиком и собранные оценщиком	101
II.	Приложение: - Расчёт стоимости объектов сравнительным подходом	124
III.	Приложение: Документы Оценщика	127

1. Введение



1 Введение

1.1 Задание на оценку

Заказчик оценки	– ООО «Свиягинское»
Объект оценки	– Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц
Собственник объекта оценки	– ООО «Свиягинское»
Балансовая стоимость объекта оценки	– Информация не предоставлена
Имущественные права на объект оценки	– Право собственности
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	– Право собственности
Ограничение (обременение) права	– Информация не предоставлена ¹
Цели и задачи проведения оценки	– определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	– Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, кроме указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)», оценщиком не выявлено. Предполагается, что результаты оценки не могут быть использованы в иных целях и для других задач, кроме указанных в настоящем отчете об оценке.
Основание для проведения оценки	– Договор № 536/2020 от «04» августа 2020 г. на выполнение оценочных работ, заключенный между ООО «ЦОЭС», ООО «Свиягинское»
Стандарты оценки (применяемые стандарты оценочной деятельности)	– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»); – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»); – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»); – Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»); – Свод стандартов оценки ССО РОО 2015
Вид стоимости	– рыночная стоимость
База оценки	– Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции действующей на дату оценки)
Дата оценки	– Рыночная стоимость определяется по состоянию на 11 августа 2020 г.

¹ Источник информации: Прил 1 - справкой о наличии/отсутствии обременений

Дата составления отчета об оценке	04 сентября 2020 г.
Срок проведения оценки (период выполнения оценки)	04 августа 2020 г. – 04 сентября 2020 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.
Особенности проведения осмотра, в том числе степень детализации работ по осмотру и период проведения осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	Заказчик предоставил Оценщику необходимую для проведения оценки информацию до 11 августа 2020 г.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется привлечение отраслевых экспертов при проведении оценки
Информация об информировании Заказчика и прочих сторон договора на проведение оценки (при наличии)	Оценщик проинформировал стороны заключаемого договора об отсутствии обременений; Оценщик проинформировал Заказчика о возможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Учитывая цель и задачи оценки после проведения процедуры согласования Оценщик указывает в Отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости объектов, без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Все использованные в представленном Отчёте об оценке допущения указаны в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)».
Ограничения и пределы применения полученного результата	В соответствии с целью и задачей оценки в пределах допущений, указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)».
Форма отчета	Полная письменная форма отчета.

1.2 Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Свиягинское»
Сокращенное наименование	ООО «Свиягинское»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	Дата регистрации 16.03.2007, ОГРН 1072510000166
Место нахождения	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
Реквизиты	ИНН 2510011155, КПП 251001001, р/с 40702810050000032334 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск, Кор./счет 30101810600000000608, БИК 040813608

1.3 Сведения об оценщике

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Лычёв Евгений Сергеевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), местонахождение: г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр. 1. www.srogo.ru , и включен в реестр оценщиков 11 декабря 2007 года за регистрационным № 001816 ²
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 361307 от 25 июня 2003 г., регистрационный № 1491; - Свидетельство о повышении квалификации от 16 мая 2006 г., регистрационный № 9039; - Свидетельство о повышении квалификации от 30 июня 2009 г., регистрационный № 2185; - Свидетельство о повышении квалификации от 13 апреля 2012 г., регистрационный № 4186; - Удостоверение о повышении квалификации от 20 марта 2015 г., регистрационный № 4942 - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 001068-1 от 01.12.2017 г. «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002336-2 от 25 января 2018 г. «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 922/1651339305, заключенный с СПАО «РЕСО-Гарантия»; полис выдан 09 декабря 2019 г., срок действия с 12 декабря 2019 г. по 11 декабря 2020 г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 16 (шестнадцати) лет
Фамилия, имя, отчество оценщика	Лычёва Юлия Сергеевна (ранее фамилия – Шульга, фамилия изменилась 13.12.2008 г. в результате заключения брака, свидетельство о заключении брака I-BC №685753, выдано 13.12.2008 г. Отделом записи актов гражданского состояния по Ленинскому району администрации города Владивостока)
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, сокращенное наименование СМАО, место нахождения: 125315, Москва, Ленинградский пр-т, д. 72, 2-й подъезд, 4 этаж, оф. 2404 http://www.smao.ru и включена в реестр оценщиков 17 декабря 2007 года № 1217 согласно реестру
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 301160 от 10 марта 2006 г., регистрационный № 414; - Свидетельство о повышении квалификации от 30 июня 2009 г., регистрационный № 2186; - Свидетельство о повышении квалификации от 13 апреля 2012 г., регистрационный № 4187; - Удостоверение о повышении квалификации от 20 марта 2015 г., регистрационный № 4943
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор страхования ответственности оценщика № 922/1651274281, заключенный с СПАО «РЕСО-Гарантия»; полис выдан 09 декабря 2019 г., срок действия с 12 декабря

² Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО) в результате реорганизации в форме преобразования была преобразована в «Ассоциация «Русское общество оценщиков». 22 июля 2020 года «Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиций РФ по Москве.

	2019 г. по 11 декабря 2020 г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	– более 13 (тринадцати) лет
Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя, отчество оценщика	– Лычёв Евгений Сергеевич (100 % работ по оценке при выполнении настоящего отчёта)
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	– Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	– Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки и экспертизы собственности»
Сокращённое наименование	– ООО «ЦОЭС»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	– 1052503041800 Свидетельство Серия 25 № 002543466 от 21.04.2005 г.
Юридический адрес	– Приморский край, г. Владивосток, ул. Толстого, 37, к. 75
Фактический адрес	– 690091, РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Лазо, 9, офис 204
Дополнительная ответственность по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 федеральным законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	– Договором страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1651248591, заключенным с СПАО «РЕСО-Гарантия»; полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1651248591, выдан 09 декабря 2019 г, страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия полиса с 12 декабря 2019 г. по 11 декабря 2020 года.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах (с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценка объекта оценки)	
Привлекаемые организации и специалисты	– Не привлекались

1.4 Характеристика оцениваемых прав

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (Часть I, статья 209) собственник некоторого имущества, обладает правом владения, пользования и распоряжения данным имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актами 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 способом.

В результате осуществления сделки по распоряжению объектом к приобретателю переходит определенный набор имущественных прав, позволяющий в дальнейшем, в зависимости от объема обременений, в той или иной степени владеть, пользоваться и распоряжаться передаваемым имуществом. Фактически, выполняя оценку некоторого имущества, мы определяем стоимость именно соответствующего объема прав на данное имущество.

В рассматриваемом случае правом собственности на оцениваемое имущество обладает: ООО «Свиягинское».

1.5 Общие понятия и определения, применяемые в отчете об оценке

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (*пункт 3 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»*).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального

стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (пункт 5 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (пункт 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (пункт 8 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (пункт 7 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (пункт 4 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (пункт 6 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (пункт 9 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»).

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на объект.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), 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».

Ремонт – это комплекс работ, направленных на восстановление надежности имущества. В комплекс ремонтных работ входят разборка машин и агрегатов, их мойка и очистка; дефектация и восстановление деталей; специальные работы; сборка, окрашивание и испытание агрегатов и машин.

Исправное состояние – это состояние, при котором он соответствует всем требованиям технических условий и конструкторской документации.

Неисправное состояние – это такое состояние имущества, при котором на нем имеются механизмы, приборы и агрегаты, неисправные или не соответствующие требованиям технических условий и конструкторской документации.

Работоспособным состоянием имущества называется такое, при котором он способен выполнять определенную работу с параметрами, указанными в его технической характеристике.

Неработоспособное состояние имущества – это такое состояние имущества, при котором эксплуатировать его из-за поломки деталей или неисправностей приборов, или агрегатов невозможно.

Предельное состояние имущества, агрегата или детали – это такое состояние, при котором дальнейшее эксплуатирование их невозможно.

Надежность – это свойство имущества сохранять в установленных пределах значения всех параметров, необходимых для выполнения требуемых функций. Надежность имущества определяется следующими его свойствами: безотказностью, долговечностью, ремонтпригодностью и сохраняемостью.

Безотказность – это свойство агрегата, объекта или механизма непрерывно сохранять работоспособное состояние в течение некоторого времени или некоторой наработки.

Долговечность – это сохранение работоспособного состояния имущества до наступления предельного состояния. Показателями долговечности являются срок службы и ресурс имущества (агрегата).

Срок службы – это календарная продолжительность эксплуатации имущества до его перехода в предельное состояние. Различают срок службы имущества до капитального ремонта и срок службы до списания.

Ресурс – это наработка объекта до предельного состояния. Различают ресурс до капитального ремонта и межремонтный.

Ремонтпригодность – это свойство имущества (агрегата), заключающееся в приспособлении его к поддержанию и восстановлению работоспособного состояния путем проведения технического обслуживания и ремонтов.

Текущий ремонт – это такой ремонт, при котором в период эксплуатации имущества возникшие неисправности устраняются путем замены и восстановления отдельных деталей, ремонта некоторых узлов, приборов и агрегатов.

Капитальный ремонт – это ремонт, выполняемый для восстановления его исправного состояния с заменой его частей, включая базовые. При капитальном ремонте с объекта снимают и отправляют в ремонт все основные агрегаты. На их места устанавливаются капитально отремонтированные или новые агрегаты.

Дефектация деталей – это часть технологического процесса ремонта объекта и агрегатов, заключающаяся в выявлении дефектов деталей и сборочных единиц, и оценки их пригодности для дальнейшего использования. Она состоит из следующих операций: технического контроля, сортировки и учета деталей ремонтного фонда.

Дефект детали – это любое несоответствие детали требованиям технических условий. К дефектам относятся износы поверхностей деталей (внутренних и внешних), трещины, обломы, пробоины, задиры, коробление, коррозия.

1.6 Определение применяемого вида стоимости

Выбор применяемого Оценщиком стандарта стоимости определяется, прежде всего, целью оценки. С учетом установленной Заказчиком цели оценки – Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи, мы используем рыночную стоимость в качестве стандарта стоимости.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и в пункте 3 ФСО №2.

В соответствии с определением *рыночной стоимости*, установленным Федеральным Законом РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:

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

1.7 Подходы к оценке

В соответствии с ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

1.8 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Последовательность определения стоимости объекта оценки (процесс оценки) включала в себя следующие действия:

- Заключение с заказчиком договора на проведение оценки.
- Определение задачи и составление плана оценки.
- Сбор и проверка всей необходимой информации (на основании данных, предоставленных Заказчиком оценки, анализа данных, представленных в открытом доступе).
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Изучение целевого рынка оцениваемого объекта.
- Анализ собранной информации и оценка возможности применения 3-х подходов к оценке объекта.
- Выполнение расчетов на основе выбранных подходов и методов оценки.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Подготовка письменного заключения Отчета об оценке.
- Предоставление Отчета об оценке Заказчику оценки.

Содержание и объем работы, осуществленной при проведении оценки:

№ п/п	Наименование вида работ	Примечание
1	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно
2	Поиск (сбор) и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	Выполнялось согласно объему информации
3	Анализ рынка	Выполнялось согласно объему информации
4	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки	Анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка, юридических ограничений (обременений на Объект оценки)
5	Применение подходов к оценке Объекта оценки	Обработка полученной информации. Расчет стоимости по трем (затратный, сравнительный и доходный) описанным подходам, и обоснование отказа от использования какого-либо из подходов (если какой-либо из подходов не используется Оценщиком). Выбор методов оценки в рамках применяемых подходов и осуществление необходимых расчетов. Расчёты производятся в электронных таблицах Microsoft Excel.
6	Согласование примененных подходов и определение итоговой стоимости Объекта оценки	Аналитический раздел, в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации, разброс между подходами. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета об оценке Заказчику	Данная работа включает в себя оформление отчета в формате Microsoft Word и передача отчета об оценке Заказчику

1.9 Источники информации

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки³:

- Задание на оценку;
- Фотоматериалы.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

В ходе работы над отчетом были использованы следующие источники информации и данные:

- Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки - представлены Заказчиком;
- Интервью со специалистами – телефонные переговоры, личные встречи;
- Периодические издания, специализированные аналитические обзоры – сеть Интернет.
- Профессиональная методическая литература – библиотека ООО «ЦОЭС».

Подробный перечень используемых документов, изданий и источников информации приведен в соответствующих разделах отчета.

1.10 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Применяемые стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»).

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности РОО – свод стандартов и правил РОО (ССО РОО 2015) введенные в действие 01 января 2016 года. (Протокол № 07-Р Заседания Совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 23 декабря 2015 года г. Москва). Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной

³ Источник информации: Копии документов, предоставленных заказчиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в Приложении 1.

деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков РОО:

- Свод стандартов и правил ССО РОО 2015, в том числе:

- ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки;
- ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости;
- ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке;
- ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования.

Обоснование применения стандартов: являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

1.11 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки ⁴	
Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета об оценке)	536/2020
Основание для проведения оценки	Договор № 536/2020 от «04» августа 2020 г. на выполнение оценочных работ, заключенный между ООО «ЦОЭС», ООО «Свиягинское»
Объект оценки	Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц
Адрес объекта оценки	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
Собственник объекта оценки	ООО «Свиягинское»
Используемые в Отчете об оценке иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Не использовались
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	Рыночная стоимость определяется по состоянию на 11 августа 2020 г.
Период проведения работ	04 августа 2020 г. – 04 сентября 2020 г.
Дата составления Отчета об оценке	04 сентября 2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены Заказчиком оценки.
Остаточная балансовая стоимость объекта оценки	Информация не предоставлена
Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Ограничение (обременения) права	Информация не предоставлена
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	844 617 рублей (с НДС)
Сравнительный подход	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке рублей (с НДС)
Доходный подход	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость	845 000 рублей (с НДС) 704 167 рублей (без НДС)
Ограничения и пределы применения полученного результата	В соответствии с целью и задачей оценки в пределах допущений, указанных в разделе «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)».

⁴ Источник информации: Подробная информация представлена в соответствующих разделах отчета

2. Информация по объекту оценки



2 Информация по объекту оценки.

2.1 Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

Объект оценки – Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц.

Информация о собственнике оцениваемого объекта	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Свиягинское»
Сокращённое наименование	ООО «Свиягинское»
Дата государственной регистрации	Дата регистрации 16.03.2007, ОГРН 1072510000166
Реквизиты	ИНН 2510011155, КПП 251001001, р/с 40702810050000032334 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск, Кор./счет 30101810600000000608, БИК 040813608

Состав имущества, подлежащего оценке представлен ниже:

Таблица 2-1 Наличие ограничений

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во	ограничения
1	2	3	5
1	Трактор МТЗ-80	1	Информация не предоставлена
2	Трактор колесный Т-25А	1	Информация не предоставлена
3	Комбайн Енисей-1200	1	Информация не предоставлена
4	Трактор Дт-75	1	Информация не предоставлена
5	Сеялка СЗТ-3,6	1	Информация не предоставлена
6	Плуг ПЛН 3-35	1	Информация не предоставлена
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	Информация не предоставлена
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	Информация не предоставлена
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819	1	Информация не предоставлена
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	1	Информация не предоставлена
11	Бензовоз ГАЗ 53	1	Информация не предоставлена
12	ЗИЛ 130	1	Информация не предоставлена
13	ГАЗ 53, бортовой	1	Информация не предоставлена
14	СТОРОЖКА	1	Информация не предоставлена

Для проведения оценки объекта оценки, оценщиком у Заказчика была запрошена информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Как уже указывалось выше. Заказчиком предоставлены следующие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов содержатся в приложении к Отчёту): - Задание на оценку;

- Фотоматериалы.

Документы технической инвентаризации, заключения специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки предоставлены не были. Таким образом, в настоящем Отчёте об оценке оценщик провёл изучение представленной Заказчиком документации на оцениваемые объекты, остальная документация оценщику не предоставлена, следовательно, её изучение и использование в отчёте об оценке невозможно.

Рассматриваемое имущество представляет собой сельскохозяйственную технику, транспортные средства и сооружение, и используется по назначению.

Ниже в таблице представлены данные, позволяющие определить местонахождение каждой единицы (по состоянию на дату оценки).

Таблица 2-2 Местонахождение

№ п/п	Наименование объекта	Расположение объекта
1	2	3
1	Трактор МТЗ-80	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
2	Трактор колесный Т-25А	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
3	Комбайн Енисей-1200	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
4	Трактор Дт-75	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
5	Сеялка СЗТ-3,6	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
6	Плуг ПЛН 3-35	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а

8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
11	Бензовоз ГАЗ 53	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
12	ЗИЛ 130	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
13	ГАЗ 53, бортовой	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
14	СТОРОЖКА	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а

Таблица 2-3 Идентификация объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства	Кол-во	Тип техники	Марка, модель	Год выпуска
1	2	3	4	6	7
1	Трактор МТЗ-80	1	Трактор	МТЗ-80	1988
2	Трактор колесный Т-25А	1	Трактор	Т-25А	1990
3	Комбайн Енисей-1200	1	Комбайн	Енисей-1200	-
4	Трактор Дт-75	1	Трактор	Дт-75	-
5	Сеялка СЗТ-3,6	1	Сеялка	СЗТ-3,6	1990
6	Плуг ПЛН 3-35	1	Плуг	ПЛН 3-35	-
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	Культиватор	КРН-4,2	1992
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	культиватор	КРН-4,2	1992
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819	1	полуприцеп	ГКБ-819	1991
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	1	Цистерна	-	-
11	Бензовоз ГАЗ 53	1	Автозаправщик	ГАЗ 53	-
12	ЗИЛ 130	1	Грузовик бортовой	ЗИЛ 130	-
13	ГАЗ 53, бортовой	1	Грузовик бортовой	ГАЗ 53	-
14	СТОРОЖКА	1	Сооружение	-	-

Таблица 2-4 технические характеристики объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта	Технические характеристики
1	2	3
1	Трактор МТЗ-80	Модель двигателя – Д-240 Тяговый класс — 1,4 т. Мощность (Дизель) – 59 (80) кВт/л. с. Количество передач вперед/назад – 18/4 Габариты трактора длина/ ширина/ высота – 3815/1970/2470 мм. Колея по передним/задним колесам – 1200–1800/1350–2100 мм. Масса — 3160 кг. Диапазон скоростей – от 1,3 до 35 км/ч. Агротехнический просвет – 470 мм. Радиус поворота – 4,1 м.
2	Трактор колесный Т-25А	Марка двигателя – Д21А1 Тяговый класс — 0,6 т. Мощность двигателя (Дизель) – 19,5 (26,6) кВт (л.с.) Количество передач вперед/назад – 8/6 Габариты трактора длина/ ширина/ высота мм. – 3180/1472/2477 Колея — 1200–1400 мм. Масса — 2020 кг. Максимальная скорость – 21 км/ч. Расход топлива г/кВт*ч – 223 Грузоподъемность – 600 кг. Вал отбора мощности об/мин. – 540
3	Комбайн Енисей-1200	Габаритно-массовые показатели Габаритные размеры: (длина-ширина-высота), в мм: 10500-3800-7500; Снаряжённая масса: 9700 кг; Объём зернового бункера: 4500 л; Производительность: 9000 кг в час; Диаметр каждого барабана — 550 см, скорость его вращения — 1250 оборотов в минуту; Захват жатки — от 5 до 7 м, высота срезки колосьев — от 5 до 18 см; Производительность шнека для выгрузки — 17 кг в секунду; Соломотряс: четырёхклавишный, с клавишами длиной 2820 мм.
4	Трактор Дт-75	Габаритные размеры ДТ-75 1-го поколения – (длина х ширина х высота, в мм): 3480 х 1740 х 2304. Габаритные размеры ДТ-75М (2-го поколения) – (длина х ширина х высота, в мм): 4240 х 1850 х 2705. Ширина гусениц – 390 или 470 мм. Агротехнический просвет – 380 мм. Масса ДТ-75 1-го поколения – 5550-6050 кг конструктивная; 5840-6360 кг эксплуатационная. Масса ДТ-75 2-го поколения – 6170-6740 кг конструктивная; 6640-7210 кг эксплуатационная. Ширина колеи – 1330 мм. Число передач переднего хода: 7 основных; 16 – с включенным ходоуменьшителем. Число передач заднего хода: 1 основная; 4 – с включенным ходоуменьшителем. Вместимость топливного бака: у тракторов 1-го поколения – 240 литров; второго – 260 литров.
5	Сеялка СЗТ-3,6	Тип устройства полуприцепное Мощность тягового трактора не менее 48 кВт Захват 3,6 м Число рядов (сошники дисковые) 24 шт. Число рядов (сошники наральниковые) 23 шт. Межрядное расстояние 15/7,5 см Производительность 32000-43000 м ² /ч Скорость (рабочая) от 9 до 12 км/ч Норма посева семян 1,5-40 г/м ² Норма посева травы 0,5-9 г/м ² Глубина заделки (сошники дисковые) 4-8 см Глубина заделки (сошники наральниковые) 2-8 см Норма внесения удобрений 2,5-20 г/м ² Объем отсека для зерна 0,453 м ³ Объем отсека для удобрений 0,212 м ³ Объем отсека для травы 0,086 м ³ Вес 1,54 т Габариты (длина, высота, ширина) 4,3х1,65х3,7 м
6	Плуг ПЛН 3-35	Габариты: 2660 на 1380 на 1300 миллиметров. 470 килограмм – показатель веса у агрегата. 3 штуки корпусов, которыми дополняются комплекты. До 20-30 сантиметров глубины по обработке. 0,5-0,7 га/ч – показатель производительности. Движение во время пахоты предполагает скорость 5-12 километров в час. 1,05 – ширина для захвата. Цена от параметров не зависит, её определяет лишь комплектация
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	Производительность основного времени, га/ч 3,7 (при скорости 8,9 км/ч) Ширина захвата рабочая, м 4,2 Глубина обработки рыхлителями, см 16-18 Глубина обработки

		полольными лапами, см 6-10 Число рабочих органов, шт 7 Масса конструкционная, кг 740 Агрегатирование с тракторами, л.с. 1,4-2,0 Габариты рабочие, мм 1760x4390x1430 Габариты транспортные, мм 4360x1760x1250 Ширина обрабатываемых междурядий, мм 700
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	Производительность основного времени, га/ч 3,7 (при скорости 8,9 км/ч) Ширина захвата рабочая, м 4,2 Глубина обработки рыхлителями, см 16-18 Глубина обработки полольными лапами, см 6-10 Число рабочих органов, шт 7 Масса конструкционная, кг 740 Агрегатирование с тракторами, л.с. 1,4-2,0 Габариты рабочие, мм 1760x4390x1430 Габариты транспортные, мм 4360x1760x1250 Ширина обрабатываемых междурядий, мм 700
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	Масса снаряженного полуприцепа, не более, кг. 3420
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	Масса оборудования вместе с полуприцепом (кг) 1600
11	Бензовоз ГАЗ 53	Двигатель – V-образный 8-цилиндровый объемом 4,25 л; Мощность двигателя – 115-120 л.с. в зависимости от комплектации.; Масса автомобиля без погрузки – 3250 кг; Максимальный разрешенный вес – 7400 кг; Объем цистерны – 4,2 -4,6 куб. м; Стандартные габариты бензовоза – длина 6,4 м, ширина 2,3 м, высота 2,2 м.
12	ЗИЛ 130	Массово-габаритные показатели: Длина – 6,675 м; Ширина – 2,5 м; Высота – 2,4 м. Колёсная база – 3,8 м. Дорожный просвет – 275 мм. Передняя колея – 1,8 м; Задняя колея – 1,79 м. Масса – 4,3 тонны. Распределение нагрузки: на переднюю ось — 4,200 тонны; на заднюю ось – 9,9 тонн. Угол преодолеваемого наклона – 38 градусов. Радиус разворота – 8,9 м.
13	ГАЗ 53, бортовой	ГАЗ-53 оснащен двигателем 120 л.с./3200 об/мин; V-образный 8-цилиндровый, карбюраторный, 4-тактный, объемом 4254 куб.см.; С диаметром цилиндра/ходом поршня 92/80 мм; Коробка передач: 4+1 назад; С длиной 6395 мм, шириной 2280 мм, высотой 2190 мм, базой 3700 мм; Масса снаряженная 3200 кг; Грузоподъемность 4500 кг; Емкость бака 90 л.
14	СТОРОЖКА	Длина – 6 м., Ширина – 5 м., Высота – 3 м., Коммуникации – отсутствуют.

2.1 Техническое состояние объекта оценки

На техническое состояние практически любого актива наиболее существенно влияют два фактора – это время и условия эксплуатации. Применительно к оцениваемому имуществу фактор условий эксплуатации играет, пожалуй, главенствующую роль, в силу специфики использования этих активов.

По информации технической службы заказчика оцениваемые объекты находятся в работоспособном, но требующим ремонта состоянии.

Ниже представлено описание технического состояния рассматриваемого имущества:

Таблица 2-5 Описание технического состояния имущества⁵

№ п/п	Наименование объекта	Оценка состояния	Физический износ (субъективное мнение Оценщика), %	Характеристика тех. состояния
1	2	3	4	5
1	Трактор МТЗ-80	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
2	Трактор колесный Т-25А	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
3	Комбайн Енисей-1200	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
4	Трактор Дт-75	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
5	Сеялка СЗТ-3,6	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
6	Плуг ПЛН 3-35	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме

⁵ Источник информации: А.П. Ковалев. «Оценка стоимости активной части основных фондов, учебно-методическое пособие», Москва, Финстатинформ, 1997, стр.99, Таблица 13

				как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
11	Бензовоз ГАЗ 53	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
12	ЗИЛ 130	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
13	ГАЗ 53, бортовой	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.
14	СТОРОЖКА	Негодное к применению или лом	91-100	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Таким образом, вышеописанное позволяет сделать вывод, что оцениваемые объекты находятся в состоянии «негодное к применению или лом», не могут быть использованы по назначению и не имеют разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из них извлечь.

3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

3 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

3.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Рынок имущества функционирует под влиянием следующих факторов:

1. Политические факторы: образуются ограничениями, налагаемыми на процессы функционирования рынков имущества внутренней и внешней политикой. Влияние политического компонента на рынок трудно формализовать, но учитывать его необходимо. К таким факторам можно отнести следующие: социально-экономическую направленность деятельности федерального правительства и региональных властей; проведение предвыборных кампаний и референдумов; действия правительства и местных органов власти в области экономики, разработку нормативно-законодательных актов, касающихся сегментов рынков имущества (рынок жилья, рынок коммерческих помещений, рынок интеллектуальной собственности, рынок машин, оборудования и приборов, рынок ценных бумаг, фондовый рынок, рынок земли, рынок транспортных средств и др.); политику местных (муниципальных) органов власти по функциональному зонированию территорий; государственную политику в области производства - скорость и направленность процессов приватизации, национализации и денационализации, развитие налоговой системы, способы монополизации, политику в области распределения доходов, в том числе систему социального обеспечения, политику в области экологии.

2. Экономические факторы: экономический уровень развития страны, темпы роста валового национального продукта, кредитно-денежную политику (особенно в области ипотечного кредитования), темпы инфляции, колебания деловой активности, занятость населения, покупательную способность населения.

3. Социально-культурные факторы представлены различными аспектами социально-экономической структуризации населения по различным параметрам: социально-профессиональным, социально-потребительским, по уровню доходов, жилищным условиям и т.д.

4. Демографические факторы - численность населения, прирост населения, уровень рождаемости и смертности, плотность населения, миграция, степень урбанизации территорий и др.

5. Природно-географическим факторам следует отнести климат, рельеф, природные ресурсы, экологические и другие условия, характерные для данного региона.

6. Научно-технические (техногенные) факторы, влияющие на технологию и организацию производства, во многом определяют параметры себестоимости и рыночной цены товаров, в частности и объектов имущества, вообще при формировании первичного рынка имущества.

Общие сведения о Приморском крае

День образования: 25 октября 1938 г.

Край расположен на востоке страны, входит в состав Дальневосточного федерального округа и расположен в его южной части. На юге и востоке он омывается Японским морем, на севере граничит с Хабаровским краем, на западе - с Китаем и Северной Кореей.

Местное время: московское время + 7 ч или время по гринвичу + 10, код города - 423.

Территория - площадь: 165 900 кв.км (0,97% от РФ, 25 место в РФ).

Краевой центр - г. Владивосток.

География и природа

Приморский край занимает юго-восточную окраину России.

Территория края - 164,7 тыс. кв. км. Приморский край относится к числу средних по величине областей России (0,97% площади Российской Федерации), тем не менее по площади он значительно больше таких государств, как Греция (131,9 тыс. кв. км), Болгария (111 тыс. км²), Исландия (103 тыс. кв. км).

Расстояние от Владивостока до Москвы – 9 302 км.

Самая северная точка Приморского края находится вблизи истоков реки Дагды (приток реки Самарги), а крайняя южная точка – в устье реки Туманной (Тумангандумыньцзян) на границе с Корейской Демократической Республикой. Крайняя западная точка лежит вблизи истока р. Новгородовки (Хасанский район) на границе с Китайской Народной Республикой, крайняя восточная

точка – мыс Золотой на берегу Японского моря. Расстояние между крайними северной и южной точками региона достигает 900 км, между западной и восточной точками – 430 км.

На юге и востоке край омывается Японским морем, на севере граничит с Хабаровским краем, на западе – с Китаем, на юге – с Северной Кореей. Из общей протяженности границ Приморского края в 3000 км на долю морских границ приходится около 1500 км.

Экономико-географическое положение

Приморский край является регионом, через который пролегают транзитные торговые пути между Европой и Восточной Азией, между Северо-Восточной Азией и Северной Америкой. Здесь сходятся все транспортные развязки, связывающие порты края, сухопутные пограничные переходы Россия-Китай.

Всю территорию края с севера на юг пересекает крупнейшая в России и в мире Транссибирская магистраль. Основная линия подходит к морю и заканчивается во Владивостоке, а еще два ответвления подходят к портам Находки, Зарубино и Посыета. От Транссиба отходят ряд широтных железнодорожных ответвлений – на восток во внутренние районы края и на запад к российско-китайской границе.

Россия через территорию Приморья на протяжении более 1 000 км граничит с активно развивающимися Северо-Восточными районами Китая и развивающейся северной провинцией КНДР (около 30 км). Через Японское море выходит к морским границам Японии, Южной Кореи и к другим странам АТР. Расстояние через Японское море между ближайшими географическими точками побережья Приморского края и Японии составляет 300 км. Республики Корея – 500 км.

Через основные порты Приморья, к которым подходят ветки Транссиба, осуществляются экспортно-импортные связи со странами Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР) не только Приморского края, но и других районов России.

Уникальное географическое положение предопределяет особую роль края в реализации стратегических и экономических интересов России в Азиатско-Тихоокеанском регионе. Свободный выход в Тихий океан, особенности геополитического положения, высокая значимость выполняемых транспортных функций, обширность и разнообразие территории формируют выгодное экономико-географическое положение Приморского края.

Демография

Численность населения Приморского края на 1 января 2015 года составляет 1 933 308 чел. Самый большой город в Приморском крае по населению - Владивосток (604 602 чел.), далее Уссурийск (168 137 чел.) и Находка (155 722 чел.). Всего 4 города с численностью от 100 тысяч человек.⁶

Количество зарегистрированных в органах ЗАГС браков увеличилось на 6,9%, разводов - на 3,4%.

Экономика Приморского края

Основные параметры прогноза развития ПК на 2020 год и период до 2024 г.⁷

Основные параметры прогноза социально-экономического развития Приморского края на 2020 год и период до 2024 года приведены в таблице 3.1.

Таблица 3-1

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Варианты развития экономики	2018 год отчет	2019 год оценка	прогноз		
						2020 год	2021 год	2022 год
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс. человек	консервативный	1 907,88	1 900,36	1 893,20	1 883,18	1 873,01
			базовый			1 896,63	1 891,10	1 887,47
2.	Индекс потребительских цен в среднем за год	к соответствующему периоду предыдущего года, %	консервативный	102,8	104,0	103,90	103,90	103,90
			базовый			103,70	103,80	103,80
3.	Валовой региональный продукт (в основных ценах соответствующих лет) - всего	млн руб.	консервативный	825 034,11	877 786,77	927 265,81	980 295,99	1 031 584,24
			базовый			938 772,72	1 006 844,16	1 078 182,79

⁶ Источник информации: <http://www.statdata.ru/naselenie/primorskogo-kрая>

⁷ Источник информации: <https://www.primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/New%20Folder/602-%D1%80%D0%B0%20%D0%BE%D1%82%2018.10.2019.pdf> распоряжение Администрации Приморского края от 18 октября 2019 года № 602-па.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Индекс физического объема валового регионального продукта	в % к предыдущему году	консервативный	100,73	102,19	101,76	101,42	101,37
			базовый			103,30	103,10	103,33
4.	Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году	консервативный	97,90	104,11	101,42	101,83	102,36
			базовый			102,60	102,97	103,63
5.	Инвестиции в основной капитал	млн руб.	консервативный	141 858,90	149 108,61	155 684,96	162 473,50	169 476,81
			базовый			156 463,38	163 318,52	170 409,35
	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	в % к предыдущему году	консервативный	101,70	100,01	100,01	100,01	100,01
			базовый			100,02	100,03	100,04
6.	Оборот розничной торговли	млн руб.	консервативный	406 297,10	432 712,51	459 505,20	487 953,17	517 651,95
			базовый			459 945,70	488 887,78	519 644,69
	Оборот розничной торговли	в % к предыдущему году	консервативный	105,90	103,50	103,40	103,50	103,60
			базовый			103,60	103,70	103,80
7.	Объем платных услуг населению	млн руб.	консервативный	157 028,00	168 001,84	178 585,96	190 194,04	202 556,66
			базовый			178 921,96	190 483,72	203 055,65
	Объем платных услуг населению	в % к предыдущему году	консервативный	102,50	102,25	102,2	102,20	102,20
			базовый			102,40	102,40	102,50
1	2	3	4	5	6	7	8	9
8.	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	руб.	консервативный	42 194,00	45 786,30	48 304,50	51 299,40	54 582,6
			базовый			48 441,90	51 735,90	55 253,90
	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	в % к предыдущему году	консервативный	110,70	108,50	105,50	106,20	106,40
			базовый			105,80	106,80	106,80
9.	Среднегодовая численность занятых в экономике	тыс. человек	консервативный	971,00	972,60	973,80	977,50	979,10
			базовый			974,90	980,00	986,20
10.	Численность безработных (по методологии МОТ)	тыс. человек	консервативный	55,90	53,50	54,50	54,70	54,80
			базовый			52,50	52,60	52,80
11.	Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	тыс. человек	консервативный	8,90	11,00	11,60	11,60	11,60
			базовый			11,40	11,40	11,30
12.	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	% к экономически активному населению	консервативный	0,90	1,07	1,14	1,14	1,14
			базовый			1,13	1,13	1,12
13.	Реальные располагаемые денежные доходы населения	в % к предыдущему году	консервативный	101,80	101,90	100,60	101,40	102,40
			базовый			100,90	101,70	102,60
1	2	3	4	5	6	7	8	9
14.	Величина прожиточного минимума (в среднем на душу населения)	руб. в месяц	консервативный	12 454,00	12 988,00	13 464,00	13 990,00	14 536,00
			базовый			13 462,00	13 973,00	14 498,00
15.	Экспорт товаров	млн долл. США	консервативный	3 535,20	3 350,06	3 288,59	3 350,06	3 551,00
			базовый			3 411,53	3 718,87	4 052,62
16.	Импорт товаров	млн долл. США	консервативный	4 191,50	4 084,75	4 009,80	4 084,75	4 329,04
			базовый			4 159,70	4 534,45	4 942,08
17.	Продукция сельского хозяйства	млн руб.	консервативный	41 181,40	37 324,69	38 905,35	40 776,15	42 982,98
			базовый			39 032,49	41 182,71	43 518,78
18.	Объем услуг связи	млрд руб.	консервативный	23,40	24,31	24,91	25,53	26,17
			базовый			25,03	25,79	26,57

Таблица 3-2

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Варианты развития экономики	прогноз	
				2023 год	2024 год
1	2	3	4	10	11
1.	Численность населения (среднегодовая)	тыс. человек	консервативный	1 862,19	1 850,99
			базовый	1 885,25	1 884,71
2.	Индекс потребительских цен в среднем за год	к соответствующему периоду предыдущего года, %	консервативный	103,90	103,90
			базовый	103,80	103,80
3.	Валовой региональный продукт (в основных ценах соответствующих лет) - всего	млн руб.	консервативный	1 089 946,38	1 158 513,73
			базовый	1 155 998,39	1 242 055,77
	Индекс физического объема валового регионального продукта	в % к предыдущему году	консервативный	101,79	102,59
			базовый	104,30	103,87
4.	Индекс промышленного производства	в % к предыдущему году	консервативный	102,46	103,48
			базовый	103,71	104,79
5.	Инвестиции в основной капитал	млн руб.	консервативный	176 697,24	184 136,94
			базовый	177 740,58	185 316,80
	Индекс физического объема инвестиций в основной капитал	в % к предыдущему году	консервативный	100,01	100,01
			базовый	100,05	100,06
1	2	3	4	10	11
6.	Оборот розничной торговли	млн руб.	консервативный	549 151,59	583 129,79
			базовый	552 328,78	587 068,61
	Оборот розничной торговли	в % к предыдущему году	консервативный	103,70	103,80
			базовый	103,90	103,90
7.	Объем платных услуг населению	млн руб.	консервативный	215 621,56	229 636,96
			базовый	216 254,26	230 527,05
	Объем платных услуг населению	в % к предыдущему году	консервативный	1032,30	102,50
			базовый	102,70	102,80
8.	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	руб.	консервативный	58 130,50	61 909,00
			базовый	59 066,40	63 260,10
	Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций	в % к предыдущему году	консервативный	106,50	106,50
			базовый	106,90	107,10
9.	Среднегодовая численность занятых в экономике	тыс. человек	консервативный	980,70	981,80
			базовый	989,30	992,10
10.	Численность безработных (по методологии МОТ)	тыс. человек	консервативный	53,60	53,60
			базовый	52,60	52,00
1	2	3	4	10	11
11.	Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года)	тыс. человек	консервативный	11,50	11,30
			базовый	11,30	10,50
12.	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года)	% к экономически активному населению	консервативный	1,14	1,12
			базовый	1,12	1,04
13.	Реальные денежные доходы населения	в % к предыдущему году	консервативный	102,80	103,00
			базовый	102,90	103,10
14.	Величина прожиточного минимума (в среднем на душу населения)	руб. в месяц	консервативный	15 103,00	15 692,00
			базовый	15 056,00	15 628,00
15.	Экспорт товаров	млн долл. США	консервативный	3 764,06	3 989,84
			базовый	4 416,84	4 814,18
16.	Импорт товаров	млн долл. США	консервативный	4 588,74	4 864,06
			базовый	5 386,78	5 871,59
17.	Продукция сельского хозяйства	млн руб.	консервативный	45 378,77	48 852,36
			базовый	45 989,16	49 495,31
18.	Объем услуг связи	млрд руб.	консервативный	26,84	27,53
			базовый	27,38	28,23

Экономические и социальные показатели Приморского края за январь-июнь 2020 года

	Июнь 2020	В % к июню 2019	Январь- июнь 2020	В % к январю- июню 2019	<u>Справочно</u> январь- июнь 2019 в % к январю- июню 2018
Оборот организаций, млрд. рублей	166.4	89.2 ¹⁾	1018.7	98.7 ¹⁾	111.6 ¹⁾
Индекс промышленного производства	x	59.4	x	90.3	111.2
добыча полезных ископаемых	x	113.8	x	100.4	116.1
обрабатывающие производства	x	48.3	x	83.8	114.6
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	x	98.1	x	102.5	99.5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликви- дации загрязнений	x	125.9	x	115.0	109.6
Объем работ и услуг, выполнен- ных собственными силами, по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	10048.2	105.8	42618.7	107.2	112.3
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	35.4 ²⁾	94.0 ³⁾	236.5 ²⁾	109.3 ³⁾	90.6
Почтовая связь и курьерская деятельность ⁴⁾ , млн. рублей	192.6	108.8 ¹⁾	1099.3	103.6 ¹⁾	99.6 ¹⁾
Деятельность в сфере телекоммуникаций ⁴⁾ , млн. рублей	1881.3	97.9 ¹⁾	11328.7	101.5 ¹⁾	108.2 ¹⁾
Оборот розничной торговли, млн. рублей	30002.0	79.6	185799.9	90.4	105.0
Оборот общественного питания, млн. рублей	776.6	45.2	6824.6	72.6	103.1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	8485.7	65.4	65129.8	75.0	100.8

	Июнь 2020	В % к июню 2019	Январь- июнь 2020	В % к январю- июню 2019	<i>Справочно</i> январь- июнь 2019 в % к январю- июню 2018
Индекс потребительских цен, %	102.3 ⁵⁾	103.6	х	103.2	101.9 ⁶⁾
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁷⁾	101.5 ⁵⁾	102.5	х	101.3	101.0 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная зарботная плата одного работника:					
номинальная, рублей	50980.6 ⁸⁾	106.1 ⁹⁾	48260.2 ¹⁰⁾	108.1 ¹¹⁾	109.5 ¹¹⁾
реальная, %	х	102.5 ⁹⁾	х	104.8 ¹¹⁾	104.5 ¹¹⁾
Просроченная задолженность по выплате средств на зарплату на 1 июля 2020 всего ¹²⁾ , млн. рублей	45.4	69.3 ¹³⁾	х	102.5 ¹⁴⁾	14.7 ¹⁵⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), человек	31521	2.8р ¹⁶⁾	х	х	110.6 ¹⁶⁾

1) В действующих ценах.

2) С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

3) Без учета жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

4) По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

5) Июнь 2020 г. в % к декабрю 2019 г.

6) Июнь 2019 г. в % к декабрю 2018 г.

7) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обработка производств», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на товары, предназначенные для реализации на внутрисекторском рынке.

8) Данные за май 2020 г.

9) В % к маю 2019 г.

10) Данные за январь-май 2020 г.

11) Январь-май 2020 г. и январь-май 2019 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

12) По кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства).

13) В % к 1 июля 2019 г.

14) В % к предыдущему месяцу.

15) 1 июля 2019 г. в % к 1 июля 2018 г.

16) В % к соответствующему периоду предыдущего года.

⁸ Источник информации: Официальный сайт администрации Приморского края. Web адрес: <https://primstat.gks.ru/folder/29093?print=1>

РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в январе-июне 2020 года составил 185.8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 9.6% меньше, чем за январь-июнь 2019 года.

В январе-июне 2020 года оборот розничной торговли на 93.1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок – 6.9% (в январе-июне 2019, соответственно, 93.3% и 6.7%). В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 54%, непродовольственных товаров – 46% (в январе-июне 2019, соответственно, 47.5% и 52.5%). На 1 июля 2020 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на 16682 млн. рублей, что обеспечивает 41 день торговли

ОБЩЕСТВЕННОЕ ПИТАНИЕ

Оборот общественного питания в январе-июне 2020 года составил 6.8 млрд. рублей, что ниже соответствующего периода прошлого года в сопоставимых ценах на 27.4%.

ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ НАСЕЛЕНИЮ

В январе-июне 2020 года населению края оказано платных услуг на 65.1 млрд. рублей.

В структуре объема платных услуг населению 65% составили жилищно-коммунальные, транспортные и телекоммуникационные услуги.

На долю физических лиц приходилось 43.2% объема бытовых услуг, остальные услуги оказаны организациями

ОПТОВАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот оптовой торговли в январе-июне 2020 года составил 534.6 млрд. рублей.

На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 50.9% оборота оптовой торговли.

В январе-июне 2020 года объем оптовой торговли на 92.4% сформирован организациями оптовой торговли, оборот которых составил 494 млрд. рублей.

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ

ХАРАКТЕРИСТИКА ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ

В Статистическом регистре хозяйствующих субъектов на 1 июля 2020 года по краю учтено 55.3 тыс. предприятий и организаций всех форм собственности; из них 53.9 тыс. являются юридическими лицами, 1.4 тыс. – филиалами, представительствами и другими обособленными подразделениями юридических лиц.

В большинстве случаев организации различных форм собственности при государственной регистрации заявили в качестве основного вида деятельности торговлю и ремонт автотранспортных средств и мотоциклов. Доля таких организаций в собственности потребительской кооперации составляет 65%, частной российской – 34%, иностранной – 28%. В муниципальной форме собственности преобладают учреждения образования – 58% и организации государственного управления и социального обеспечения – 21% общего числа в данной форме собственности.

В составе Статистического регистра хозяйствующих субъектов на 1 июля 2020 года учтены 55.9 тыс. человек, на которых поступили сведения из регистрирующих органов о прохождении государственной регистрации в качестве индивидуальных предпринимателей.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПО СЕКТОРАМ ЭКОНОМИКИ

Индексы цен и тарифов

(на конец периода; в процентах)

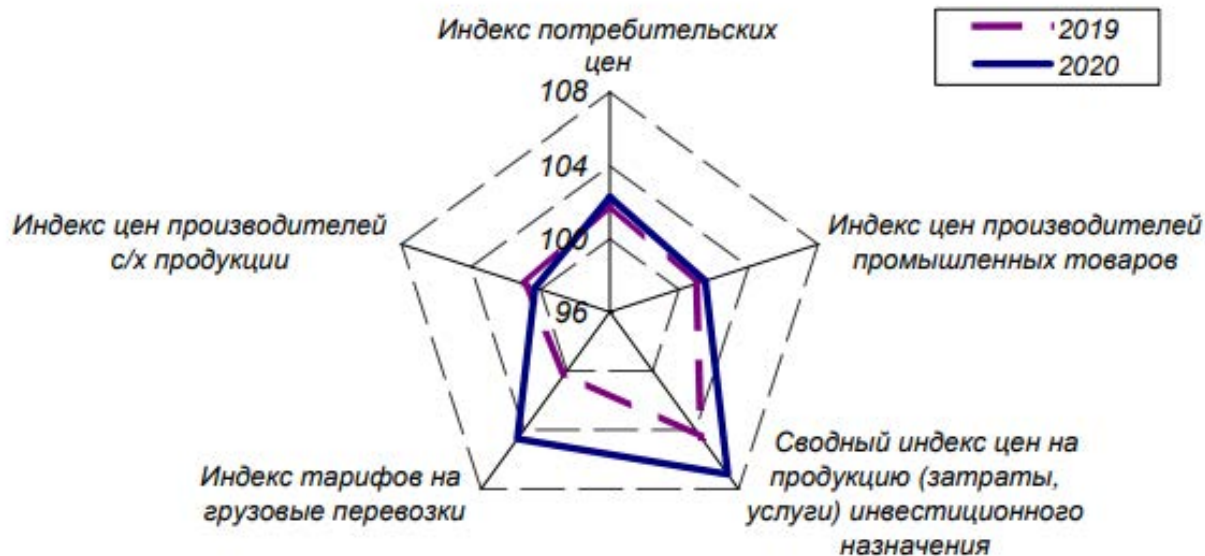
	К предыдущему месяцу			Июнь 2020 к декабрю 2019	Справочно июнь 2019 к декабрю 2018
	апрель	май	июнь		
Индекс потребительских цен	100.9	100.2	100.2	102.3	101.9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾	99.2	101.0	100.0	101.5	101.0
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	101.1	100.8	99.8	107.0	104.5
Индекс тарифов на грузовые перевозки ²⁾	99.8	99.2	100.3	104.6	100.2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	101.5	99.5	102.2	100.3	100.9

1) По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.

2) Без учета авиа и железнодорожного транспорта.

Индексы цен в секторах экономики в июне

(к декабрю предыдущего года; в процентах)

**ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ**

Индекс потребительских цен в июне 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100.2%, в том числе на продовольственные товары и услуги – 100.1%, непродовольственные товары – 100.3%.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в июне 2020 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная по среднероссийским нормам потребления, в конце июня составила, в среднем по Приморскому краю, 5870 рублей в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость возросла на 2.7%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения, составила в Приморском крае в конце июня 18823 рубля в расчете на месяц. По сравнению с предыдущим месяцем его стоимость возросла на 0.6%.

Индекс цен на платные услуги в июне 2020 года составил в среднем 100.1% к предыдущему месяцу.

ЦЕНЫ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2020 года составил 100% к предыдущему месяцу, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 99.9%, обрабатывающих производств – 100.2%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; 49 кондиционирование воздуха – 99.3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2020 года составил 99.8% к предыдущему месяцу.

Индекс цен на приобретенные строительными организациями материалы, детали и конструкции для основного производства по обследуемому кругу организаций в июне 2020 года составил 100.4% к предыдущему месяцу.

Индекс тарифов на наблюдаемые грузовые перевозки в июне 2020 года составил 100.3% к предыдущему месяцу.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными организациями, в июне 2020 года составил 102.2% к предыдущему месяцу.

ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в мае 2020 года составила 51 тыс. рублей и по сравнению с маем 2019 года возросла на 6.1%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, выше мая 2019 года на 2.5%..

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности (по сведениям, полученным от организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства) на 1 июля 2020 года составила 45.4 млн. рублей и за месяц увеличилась на 2.5%.

Из общей суммы просроченной задолженности 21.9 млн. рублей (48.2%) приходилось на задолженность, образовавшуюся в 2019 году, 18.9 млн. рублей (41.7%) – в 2018 году и ранее.

ЗАНЯТОСТЬ И БЕЗРАБОТИЦА

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в мае 2020 года составила, по итогам обследования рабочей силы, 1005.6 тыс. человек (53% общей численности населения края). В их числе 950.3 тыс. человек (94.5%) были заняты в экономике и 55.2 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Среднесписочная численность работников организаций в мае 2020 года составила 569.4 тыс. человек и по сравнению с маем 2019 года увеличилась на 2.3%.

В мае 2020 года численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 396 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 12.7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в мае 2020 года составило 408.7 тыс. человек.

Безработица. Уровень безработицы (отношение численности безработных к численности рабочей силы) в мае 2020 года составил 5.5%. Общая численность безработных, классифицируемых в соответствии с критериями МОТ, в 2.2 раза превышала численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения.

По данным Министерства труда и социальной политики Приморского края, по состоянию на 1 июля 2020 года в качестве безработных было зарегистрировано 31.5 тыс. человек, в том числе 28.8 тыс. человек получали пособие по безработице (уровень официально зарегистрированной безработицы – 3.2%).

На конец июня 2020 года потребность работодателей в работниках, заявленная в службу занятости, составила 68.1 тыс. человек, что меньше, чем на конец июня 2019 года на 16.9%, а предыдущего месяца больше на 3%. Нагрузка не занятого трудовой деятельностью населения, зарегистрированного в государственных службах занятости, на 100 заявленных вакансий составила 51.2 человека

ДЕМОГРАФИЯ

За январь-май 2020 года численность населения Приморского края уменьшилась на 5863 человека и на 1 июня 2020 года составила 1890 тыс. человек.

В январе-мае 2020 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, отмечалось увеличение числа родившихся в 12 и уменьшение числа умерших в 21 городе и районе края.

В целом по краю за январь-май 2020 года число зарегистрированных умерших превысило число родившихся в 1.6 раза (за январь-май 2019 в 1.5р). Наибольшее превышение имело место в Партизанском городском округе и Ольгинском муниципальном районе (в 2.5р).

Естественная убыль населения сохранялась на всех территориях края и в сравнении с январем-маем 2019 года, в целом по краю, увеличилась на 11.4%. Мужская смертность превысила женскую на 8.8% и составила 5787 человек.

Показатель младенческой смертности составил 5.1 детей в возрасте до 1 года на 1000 родившихся. В структуре причин смерти младенцев преобладали состояния, возникающие в перинатальный период (52.6% всех умерших в возрасте до 1 года), врожденные аномалии (18.4%), болезни органов дыхания (10.5%).

Число прибывших в Приморский край из других регионов России за январь-май 2020 года составило 5405 человек (на 14.6% меньше, чем за соответствующий период 2019), из других стран – 3361 человек (меньше в 1.8р).

Выехало в другие регионы России 5905 человек (на 22.2% меньше), в другие страны – 4612 человек (на 15.7% больше).

За январь-май 2020 года сменили регистрацию на территории края – 12370 приморцев (на 25.4% меньше, чем за январь-май 2019), причем из них 5402 человека сменили постоянную регистрацию по месту жительства.

Экономический мониторинг г. Владивостока за январь-июнь 2020 год⁹

Город Владивосток в Приморском крае:

- 33,5 % населения края (оценка на 01.12.2019);
- 63,2 % оборота организаций;
- 78,3 % оборота розничной торговли организаций;
- 77,8 % объема платных услуг населению;
- 25,3 % оборота общественного питания организаций;
- 12,7 % объема работ по виду деятельности «Строительство»;
- 43,8 % объема ввода в эксплуатацию жилых домов;
- 49,7 % объема отгруженных товаров промышленного производства организаций;
- 57,5 % инвестиций в основной капитал организаций (за январь-март 2020 года).

Социальные индикаторы:

Демография:

⁹ Источник информации: Официальный сайт администрации города Владивостока. Web адрес: <http://www.vlc.ru/economy/state-economy-section/1372>

Численность постоянного населения города Владивостока на 01.06.2020 составила 633,3 тыс. человек и уменьшилась на 1367 человек к итогу 2019 года (естественная убыль населения – 907 человек; миграционная убыль населения – 460 человек).

Число родившихся в январе-мае 2020 года составило 93,1 % (2122 человек) к аналогичному периоду 2019 года, умерших – 99,1 % (3029 человек).

Число прибывших в январе-мае 2020 года составило 70,1 % (6779 человек) к аналогичному периоду 2019 года, выбывших – 95,7 % (7239 человек).

Предпринимательская активность:

Количество организаций – 35104 единиц (96,2 % к 01.07.2019).

Удельный вес частного бизнеса – 91,9 % (96,1 % к 01.07.2019).

Удельный вес обрабатывающих производств – 4,8 % (98,6 % к 01.07.2019); строительства – 10,0 % (100,1 %); транспортировки и хранения – 11,3 % (96,6 %); торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов – 34,0 % (92,4 %); деятельности профессиональной, научной и технической – 8,5 % (98,5 %); деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 7,9 % (100,5 %).

Количество индивидуальных предпринимателей – 22131 человек (103,8 % к 01.07.2019).

Отраслевая структура индивидуальных предпринимателей: в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов занято 42,9 %.

Промышленное производство:

Объем отгруженных товаров промышленного производства (в действующих ценах) в 1 полугодии 2020 года составил 98,4 % к аналогичному периоду 2019 года и обусловлен снижением объема отгруженных товаров в обрабатывающих производствах (на 10,3 %). При этом наблюдается увеличение объема отгруженных товаров в следующих видах деятельности: «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (на 10,2 %), «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (в 1,7 раз), «Добыча полезных ископаемых» (в 4,7 раза). Доля объема обрабатывающих производств в общем объеме промышленного производства организаций (без субъектов малого предпринимательства) – 62,6 %.

Потребительский рынок:

Индекс потребительских цен: июнь 2020 года к июню 2019 года составил 103,6 % (июнь 2019 года к июню 2018 года – 104,7 %).

Оборот розничной торговли организаций⁹: 42206,9 млн рублей (108,3 % к январю-июню 2019 года).

Оборот оптовой торговли организаций⁹: 161633,9 млн рублей (в 1,6 раза больше января-июня 2019 года).

Оборот общественного питания организаций⁹: 489,8 млн рублей (129,2 % к январю-июню 2019 года).

Объем платных услуг, оказанных населению организациями⁹: 27126,2 млн рублей (85,8 % к январю-июню 2019 года), в том числе бытовые услуги населению – 307,2 млн рублей.

Строительство и ввод в эксплуатацию жилья:

В январе-июне 2020 года отмечено снижение на 25,5 % объема работ по виду деятельности «Строительство» по подрядным организациям (без субъектов малого предпринимательства) к аналогичному периоду 2019 года.

Ввод в эксплуатацию жилых домов в январе-июне 2020 года составил 103,510 тыс. кв. м (на 25 %¹¹ больше января-июня 2019 года); число построенных квартир составило 220410 единиц (увеличение в 1,5 раза¹¹ к январю-июню 2019 года).

В 1 квартале 2020 года инвестиции в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства) в экономику города Владивостока составили 11558,5 млн рублей, что в 2 раза больше января-марта 2019 года.

Из общего объема инвестиций в основной капитал:

– инвестиции в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты, составили 71,3 %;

- инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 26 %;
- инвестиции в жилые здания и помещения – 2,3 %;
- инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – 0,3 %;
- прочие инвестиции – 0,1 %.

Наибольшую долю в инвестициях в основной капитал заняли инвестиции по видам деятельности «Транспортировка и хранение» – 51,5 %, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 11,2 %, «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 9,3 %, «Деятельность в области информации и связи» – 9,1 %.

Рынок труда:

Среднемесячная начисленная заработная плата одного работающего в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2020 года составила 63948,6 рублей (106,8 % к январю-маю 2019 года), что в 4,4 раза превышает величину прожиточного минимума для трудоспособного населения, рассчитываемого по Приморскому краю (за 1 квартал 2020 года – 14422 рублей). Реальная заработная плата составила 103,5 % к январю-маю 2019 года.

Среднесписочная численность работающих в организациях города Владивостока (без субъектов малого предпринимательства) в январе-мае 2020 года составила 168,1 тыс. человек (102,8 % к январю-маю 2019 года).

На 01.07.2020 численность официально зарегистрированных безработных составила 7250 человек (увеличение в 11,2 раза к 01.07.2019). Организациями города было заявлено о наличии 26599 вакансий, нагрузка на 100 заявленных вакансий составила 31,1 человека.

Финансы:

По состоянию на 01.07.2020 бюджет Владивостокского городского округа по доходам исполнен в сумме 7635,6 млн рублей, по расходам – 7503,4,8 млн рублей, профицит бюджета составил 132,2 млн рублей.

В структуре доходной части бюджета 54,5 % – налоговые и неналоговые доходы и 45,5 % – безвозмездные поступления.

В составе налоговых и неналоговых доходов бюджета: НДФЛ – 51,6 %; налог на имущество – 15,5 % (в том числе поступления по земельному налогу – 93,8 %); доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 11,8 %; единый налог на вмененный доход для отдельных видов деятельности – 6,1 %; единый сельскохозяйственный налог – 4,3 %.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В настоящее время рынок движимого имущества принято классифицировать на такие сегменты:

- Транспортные средства (автомобильный транспорт, ж/д подвижной состав, воздушные и морские (речные) суда);

- Строительная и другая самоходная спецтехника;
- Производственные машины и оборудование (станки, прессы, автоматические линии);
- Контрольно-измерительное и испытательное оборудование (приборы и стенды);
- Офисная техника (компьютеры, оргтехника, средства связи и коммуникации);
- Оборудование, конструктивно связанное с объектом недвижимости (мостовые краны в цехах, ЛВС, системы вентиляции и центрального кондиционирования зданий, транспортеры и конвейеры).

Из всего многообразия типов движимого имущества в настоящей работе произведен обзор рынка сельскохозяйственной техники. По нашему мнению, именно в этом сегменте рынка будут позиционироваться оцениваемые объекты, и именно эти сегменты подлежат дальнейшему анализу в рамках НЭИ.

3.2.1 Российский рынок Сельхозтехники и транспортных средств

Анализ рынка сельскохозяйственной техники в условиях кризиса 2020 года¹⁰

Сельскохозяйственное машиностроение — это одна из ключевых отраслей российской экономики. Она выполняет очень важную задачу обеспечения агропромышленных предприятий

¹⁰ Источник информации: <https://www.agroxxi.ru/selhoztehnika/stati/analiz-rynka-selskohozaistvennoi-tehniki-v-uslovijah-krizisa-2020-goda-vse-zavisit-ot-urovnja-gosudarstvennoi-podderzhki.html>

необходимой для работы техникой, но при этом вынуждена существовать в условиях низкого уровня платежеспособности своих потребителей. Поэтому основной проблемой для предприятий этого сегмента является высокая зависимость от целевых государственных программ, стимулирующих спрос со стороны сельхозорганизаций. Естественно, в условиях кризиса влияние этих мер будет определяющим

По предварительным данным, в первом квартале 2020 года продажи сельскохозяйственной техники в России заметно выросли, но эксперты говорят, что потенциальный спрос в отрасли в основном удовлетворен и в дальнейшем ее ждет ощутимое падение.

Реальную поддержку производителям может оказать признание их системообразующими предприятиями и возобновление механизма предоставления прямых скидок покупателям техники, определенное хорошо известным постановлением Правительства РФ №1432 от 27.12.2012.

Влияние кризисов на рынок сельскохозяйственной техники

Два предыдущих кризисных периода XXI века отрасль пережила относительно спокойно именно благодаря мерам государственной поддержки:

В 2009 г. объем выпуска тракторов упал в 2 раза, зерноуборочных комбайнов — на 15% (в 2010 году — еще на 38%), а производство сельскохозяйственной техники в целом в России показало более высокий спад, чем в других странах с развитой машиностроительной индустрией. Но уже в 2010-2011 гг. показатели практически восстановились. Помощь государства в эти годы состояла в субсидировании процентных ставок по кредитам и установке заградительных пошлин на импорт зерноуборочных и силосоуборочных комбайнов для стимулирования покупки российской продукции;

В 2014-2015 гг. на фоне двукратного падения курса рубля отечественные предприятия смогли заместить часть импортной техники, поэтому снижение производства было не таким значительным (18% по тракторам и 20% по комбайнам в 2015 году). Большую роль сыграло уже упомянутое постановление №1432. В рамках этой программы российские производители продавали сельскохозяйственные машины со скидкой (сначала в 15% от полной стоимости техники, потом скидку увеличили до 25–30% в зависимости от региона), а государство затем компенсировало им недополученную прибыль прямыми переводами из специально выделенного бюджета.

Рисунок 3-1



Несложно предположить, что в новых экономических условиях 2020 года динамика рынка сельскохозяйственной техники будет также зависеть от уровня государственной поддержки. В конце 2019 года было объявлено о прекращении действия постановления 1432 и переходе на субсидирования отрасли через механизм льготного лизинга.

Однако это решение, вызывавшее и раньше неоднозначную реакцию специалистов и участников рынка, в условиях кризиса, видимо, было признано несвоевременным. На встрече с фракцией КПрФ в Госдуме, которая состоялась 06.04.2020, председатель Правительства РФ М. В. Мишустин пообещал, что решение о продлении действия постановления будет принято до конца апреля, а на его реализацию будет выделено 18 млрд руб.

Текущая ситуация в России и ожидания участников рынка

По предварительной информации, в первом квартале 2020 года продажи российской сельскохозяйственной техники показали положительную динамику, но к концу года ожидается спад активности из-за отсутствия средств у предприятий агропромышленного комплекса. Ведущие игроки рынка комментируют ситуацию следующим образом:

Ассоциация «Росспецмаш»: рост продаж в январе-марте составил 30%. Высокий уровень локализации сгладил влияние падения рубля и подорожания импортной продукции, поэтому производители сохранили цепочки поставок и в максимально возможной степени используют отечественные комплектующие. Потребители постарались ускорить реализацию своих планов по закупке новой техники, опасаясь грядущего подорожания, поэтому спрос на нее существенно вырос. Однако в дальнейшем ожидается падение объемов реализации, т. к. все текущие потребности уже удовлетворены, а новые не формируются из-за снижения платежеспособности сельхозпроизводителей;

Ассоциация дилеров сельхозтехники (АСХОД): ожидается снижение объемов поставок импортной техники из-за роста цен и сокращения предложения в связи с закрытием иностранных заводов на карантин;

ПК «Агромастер»: на текущий момент предприятие работает в одну смену (ранее, до пандемии, загрузка требовала непрерывного производства в 4 смены) и испытывает трудности с поставкой импортных комплектующих. Повышения цен не ожидается, т. к. в основном компания работает в рамках госзаказа;

Группа компаний «Ростсельмаш»: производственные предприятия работают, несмотря на объявленные выходные, стоимость сельскохозяйственной техники на предстоящий период снижена — до 30 июня клиенты Росагролизинга могут получить скидку до 1 млн рублей при покупке трактора и комбайна одновременно.

По информации Минпромторга России, предприятия сельскохозяйственного машиностроения в ближайшее время будут внесены в список системообразующих компаний. Соответственно, на них распространятся все принятые меры государственной поддержки таких компаний, что будет способствовать стабилизации ситуации в отрасли.

Прогноз развития рынка на 2020–2022 гг.

С учетом основных тенденций, существующих в настоящее время на рынке сельскохозяйственного машиностроения, аналитики предлагают три сценария его дальнейшего развития.

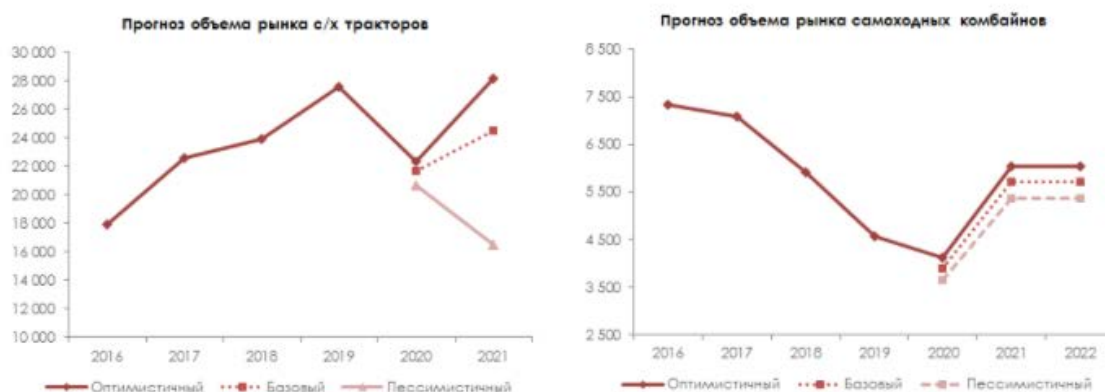
Прогнозы построены отдельно по каждому из двух основных видов техники, поскольку их динамика заметно отличалась в предшествующий период:

1. Пессимистичный сценарий. Предполагает падение производства в обеих категориях. По комбайнам оно составит около 20%, однако нужно учитывать, что их производство в 2019 г. и так показало практически двукратное снижение относительно уровня 2016 г. В 2020 году будет пройден локальный минимум, затем начнется рост и к 2022 г. рынок стабилизируется. Количество выпущенных тракторов снизится более значительно — на 40% к началу 2022 года, а затем начнет восстанавливаться.

2. Оптимистичный сценарий. В сегменте комбайнов практически повторяет предыдущий, но масштабы падения предполагаются несколько меньшими — на уровне 10%. Производство тракторов начнет расти уже с 2021 года, а к 2022 г. превысит докризисный уровень.

3. Базовый сценарий. Прогнозные показатели находятся между крайними значениями, указанными в двух предыдущих пунктах, но по абсолютной величине они ближе к оптимистичному варианту.

Рисунок 3-2



Эксперты отмечают, что одним из определяющих факторов развития рынка будет объем средств, выделяемых на поддержку и стимулирование потребления. Кроме постановления 1432, продление которого уже анонсировано на высшем уровне, предлагается вернуться к практике возмещения затрат на гарантирование обратного выкупа сельскохозяйственной техники экспортерами, которая была введена постановлением Правительства РФ № 1269 от 24.10.2018.

Экспорт российской сельхозтехники за пять лет увеличился в три раза¹¹

По оценке «Росспецмаш», с 2014 по 2019 год экспорт продукции отечественного сельхозмашиностроения вырос более чем в три раза — с 4 млрд руб. до 12,2 млрд руб. Основные покупатели российских агромашин — страны СНГ, Европы, Африки, Ближнего Востока, Монголия, Канада. Всего за отчетный период зарубежные поставки российской сельхозтехники охватили больше 50 стран.

В частности, экспорт сеялок в прошлом году по сравнению с 2014-м вырос в 11 раз, опрыскивателей — в 10, полноприводных тракторов для сельского хозяйства — в восемь, самоходных косилок и борон — в четыре, плугов — в 3,3, культиваторов — в два раза, зерноуборочных комбайнов — на 55%. Рост экспорта связан с мерами господдержки, основные из них — субсидии на транспортировку, кредитно-гарантийная поддержка и субсидии на возмещение части затрат, понесенных в связи с гарантией обратного выкупа продукции. Правда, последняя мера на данный момент не действует, но «Росспецмаш» надеется, что в этом году она снова начнет работать, прокомментировал «Агроинвестору» замдиректора ассоциации Денис Максимкин.

Кроме того, росту экспорта способствует значительное улучшение качества российских агромашин и выпуск новых линеек техники. Так, по данным «Росспецмаш», за 2018 год была выпущена 161 модель новой техники. По словам Максимкина, только в этом году ряд отечественных производителей запустили несколько новых образцов. Так, «Ростсельмаш» представил рынку первый серийный кормоуборочный комбайн F2650 с мощностью двигателя 611 л. с., «Петербургский тракторный завод» выпустил новый универсальный трактор «Кировец К-5 премиум» с мощностью 250 л. с., «Пегас-Агро» — первую партию самоходных опрыскивателей «Туман-3», завод «Колнаг» открыл производство первой серийной четырехрядной картофелесажалки с высокой точностью и скоростью посадки.

Благодаря действию постановления № 1432 (субсидирование скидок для аграриев на сельхозтехнику) заводы могут инвестировать средства в модернизацию производства и разработку инновационных моделей сельхозмашин. Ранее сообщалось, что в этом году скидка составит 10% вместо 15-20% в 2019-м и 25-30% в 2018-м. Максимкин говорит, что сейчас скидка составляет 10-15% от стоимости продукции. «Мы пока наблюдаем, как снижение скидки влияет на рынок», — осторожен он.

По информации «Росспецмаша», положительная динамика по экспорту сохраняется и в 2020 году. Однако в связи с пандемией сложно прогнозировать ситуацию с внешними поставками к концу года. Также крайне важным вопросом для отечественных сельхозмашиностроителей является возобновление отраслевых конгрессно-выставочных мероприятий, которые являются одним из главных каналов продвижения сельхозтехники на внутреннем и зарубежных рынках.

По итогам пяти месяцев этого года рынок сельхозтракторов (отгрузки отечественных и иностранных производителей) вырос на 22,2% по сравнению с аналогичным периодом 2019-го, информирует «Росспецмаш». Увеличение наблюдается во всех сегментах, но в первую очередь — в мощностных диапазонах 40-100 л. с. и более 300 л. с. Рынок самоходных комбайнов в январе-мае показал прирост в 117,1%, малогабаритных тракторов мощностью до 40 л. с. — плюс 9,1% по сравнению с 2019-м. При этом в начале года наблюдалась отрицательная динамика, которая была связана с падением импорта, однако по итогам пяти месяцев она сменилась на положительную. На текущий момент сектор до 40 л. с. формируется в основном японской б/у техникой.

В секторе тракторов мощностью от 40 до 100 л. с. (формируется за счет белорусских машин) в январе-мае 2020 года наблюдается рост на 35,8%. Объем отгрузок машин мощностью более 100 л. с. вырос на 13,4%. Сектор также формируется, как правило, за счет импорта из Беларуси, стран дальнего зарубежья, а также российской техники. В январе-феврале этого года в секторе полноприводных тракторов (в основном российские машины) наблюдалась отрицательная динамика, однако по итогу пяти месяцев рост составил 33,8%. При этом за отчетный период объем поставок самоходных комбайнов в Россию вырос на 117,1%, следует из данных «Росспецмаша».

¹¹ Источник информации: <https://www.agroinvestor.ru/analytics/news/34032-eksport-rossiyskoy-selkhoztekhniki-za-pyat-let-uvelichilsya-v-tri-raza/>

Дилеры сельхозтехники ожидают снижения продаж¹²

Основная причина — девальвация рубля, но также сказывается пандемия COVID-19

В течение ближайших шести месяцев дилеры иностранной, российской и белорусской сельхозтехники из разных регионов ожидают снижения спроса и финансовых сложностей, сообщила Ассоциация дилеров сельхозтехники (АСХОД) по результатам опроса, проведенного совместно с VDMA Agricultural Machinery. О вероятности такого сценария сказали 84% респондентов. 89% опрошенных винят в этом девальвацию рубля, 58% — пандемию COVID-19.

Также среди проблем, вызванных пандемией коронавируса и девальвацией рубля, 71% дилеров назвали нарушения логистических связей и проблемы с поставками техники и запчастей, 69% уверены, что сроки поставок техники и запчастей в ближайшее время увеличатся. О росте стоимости техники и запчастей заявили соответственно 54% и 49% опрошенных.

«Основные сложности сейчас испытывают дилеры иностранной техники, они вызваны повышением курса валют, — прокомментировал «Агроинвестору» президент ассоциации АСХОД, гендиректор компании «Урожай» Павел Репников. — Уже есть факты, когда часть запланированных сделок отложена или отменена, для дилеров это большие потери, ведь каждый отложенный трактор влияет на рентабельность». В трудную ситуацию попали те дилеры, которые взяли с клиента предоплату в рублях, а выкупили технику у производителя в евро по новому курсу. «В Европе необходимость пересмотра стоимости в таких случаях считается нормальной практикой, у нас же можно совсем потерять покупателя, поэтому часть компаний сейчас работает в убыток», — рассказал Репников.

Некоторые дилеры стараются фиксировать цену в рублях на ту технику, которая уже выкуплена и находится на складе. Но это тоже негативно отражается на рентабельности, потому что в целом издержки компаний выросли. В случае же, если дилер пересчитывает для сельхозпроизводителей стоимость выкупленной у производителя до девальвации техники по новому курсу, у него растет налог на прибыль и НДС. По данным опроса, 73% респондентов в этом году ожидают финансовых сложностей. В результате девальвации стоимость импортной техники выросла на 20-25%, оценивает гендиректор компании «АгроЦентр-Холдинг» (официальный дилер Fendt, Massey Ferguson, Valtra, Horsch, JCB, Kverneland и др.) Николай Иванищев. «Ситуация очень сложная, и это больше всего бьет по компаниям, которые занимаются поставкой импортной техники», — сетует он.

Негативное влияние на рынок уже оказала и пандемия COVID-19. По словам Репникова, почти все российские банки временно приостанавливали рассмотрение заявок на кредиты во время первых двух нерабочих недель. И хотя сейчас работа возобновлена, задержка финансирования отрицательно отразится на темпах продаж любой техники, независимо от страны ее производства. «Также возникли сложности с поставкой зарубежной техники: часть заводов в Европе и Китае была закрыта или до сих пор закрыта на карантин. Большинство европейских заводов обещают начать работать в полную силу только в конце апреля, значит, технику оттуда мы получим в лучшем случае в конце мая — начале июня. Увеличение сроков поставки неизбежно», — отмечает президент АСХОД.

Однако Иванищев говорит, что российский рынок почти не почувствовал на себе последствия приостановки работы зарубежных заводов. Почти у всех дилеров есть запас на складах, однако его хватит только на весенний сезон.

«Технику и запчасти можно, как и прежде, завозить автотранспортом. Сейчас мы начали получать новые тракторы Massey Ferguson 6713 — завод в Китае возобновил работу три недели назад. Простой мы почти не ощутили, потому что запас был. Сейчас он закончился, но начались поставки, — рассказал Иванищев. — Осталась актуальна проблема с европейскими заводами, но она больше вызвана задержками в поставке комплектующих. Многие заводы в Германии, также как в Англии или Франции, закупают комплектующие на севере Италии, из-за сбоев в производственных цепочках сроки сборки могут увеличиваться».

Официальный представитель Ассоциации производителей сельхозтехники Германии (VDMA Agricultural Machinery) в России Михаил Мизин подтвердил, что пандемия COVID-19 привела к временным трудностям в машиностроении и перебоям с поставками комплектующих. «Но в Германии быстро пришло понимание, в том числе на государственном уровне, что предприятия сельхозмашиностроения, включая поставщиков комплектующих, относятся к категории критически важной инфраструктуры, ведь от их работы напрямую зависит обеспеченность страны продовольствием, — уточнил он. — Поэтому работе этих предприятий уделяется особое внимание, и поставки сельхозтехники как в самой Германии, так и в другие страны, не прекращаются». К тому же многие компании VDMA Agricultural Machinery имеют свое производство в России, это делает их менее

¹² Источник информации: <https://www.agroinvestor.ru/analytics/news/33584-dilery-selkhoztekhniki-ozhidayut-snizheniya-prodazh/>

подверженными валютным и логистическим рискам. По данным Мизина, абсолютное большинство таких компаний не планируют приостановку производства в России в период пандемии.

Что касается российских заводов, то, по словам Репникова, сейчас они все работают, но для них также существует риск нехватки импортных комплектующих. Замдиректора ассоциации «Росспецмаш» Денис Максимкин уточнил, что российские предприятия работают в нормальном режиме, по итогам двух первых месяцев 2020 года отмечен рост производства и отгрузки сельхозтехники. Сейчас проблем с продажами нет. «За ситуацией вокруг пандемии мы наблюдаем, — говорит Максимкин. — Определенные проблемы с поставкой импортных комплектующих возможны, но доля таких запчастей невысока и сейчас их запасов достаточно. Проблема остро не стоит». При этом девальвация рубля сыграла, скорее, позитивную роль для отечественных машиностроителей. «Цены на российскую технику не изменились, соответственно, она стала более конкурентной по отношению к импортной», — рассказал он «Агроинвестору». Дальнейшие перспективы рынка, по словам Максимкина, зависят от финансирования «программы 1432». Сейчас в федеральном бюджете на нее предусмотрено 7 млрд руб., ранее Минсельхоз планировал направить дополнительно 3 млрд руб.

По данным АСХОД, в течение последних трех лет рентабельность дилерского бизнеса снижалась. Павел Репников объясняет это ростом конкуренции. По его оценке, сочетание негативных факторов теперь может привести к тому, что до 20% небольших компаний, которые работают с зарубежной техникой, уйдут с рынка уже в этом году. «Есть компании с запасом прочности, но для многих эта ситуация может оказаться катастрофической. Существуют товарные и банковские кредиты, после падения рубля и повышения цен дилеры могут просто не рассчитаться с банками и разориться», — не исключает он. В то же время часть дилеров (в основном российской техники) сохраняют оптимизм и не планируют сокращения персонала. 78% респондентов, опрошенных АСХОД, надеются на высокие цены на зерно, 64% ожидают подорожания подсолнечника, что может способствовать повышению спроса на технику.

ЛИЗИНГ СПЕЦИАЛЬНОЙ ТЕХНИКИ В 2020 ГОДУ¹³

В январе – июне 2020 г. в финансовый лизинг было передано 9,8 тыс. ед. специальной техники, что на 1,3 % меньше, чем в 2019 г.

В 2020 г. количество приобретаемой в лизинг дорожно-строительной техники сократилось на 2,0%, сельскохозяйственной техники - на 9,6% к АППГ.

Рисунок 3-3



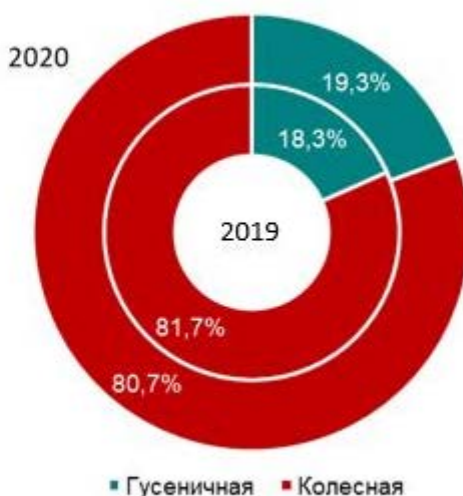
Источник: Федреспс, Russian Automotive Market Research

В 2020 г. доля приобретаемой в лизинг техники на гусеничном ходу выросла по отношению к прошлому году и составила 19,3%.

¹³ Источник информации: <https://www.napinfo.ru/press-releases/lizing-spetsialnoy-tekhniki-v-2020-godu>

Рисунок 3-4

Колесная и гусеничная техника в договорах лизинга, %



Источник: Федресурс, Russian Automotive Market Research

В 2020 г. марка JCB стала лидером в сегменте дорожно-строительной техники, её доля составила 12,8%. Второе место с долей 9,6% принадлежит бренду CATERPILLAR.

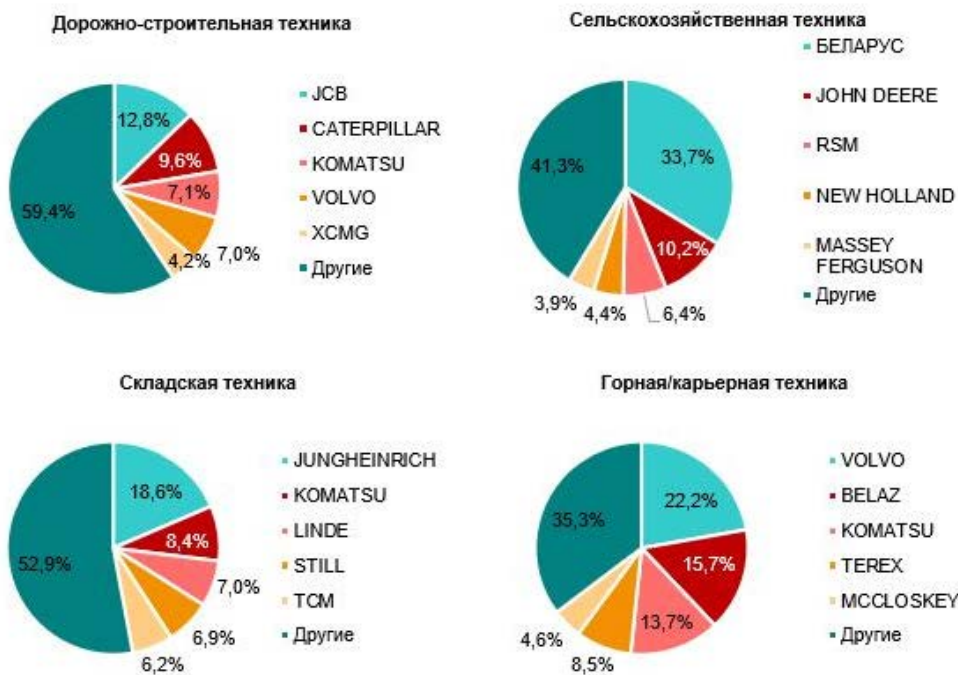
В лизинге сельскохозяйственной техники ключевые позиции занимает марка БЕЛАРУС, доля которой составляет 33,7%.

Основными игроками в лизинге складской техники являются марки JUNGHEINRICH, KOMATSU, LINDE.

В тройку лидеров горной/карьерной техники вошли марки VOLVO, BELAZ и KOMATSU.

Рисунок 3-5

Специальная техника в лизинговых договорах в 2020 г., TOP-5 брендов, %



Источник: Федресурс, Russian Automotive Market Research

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ ТЕХНИКИ¹⁴**Продажи новых грузовых автомобилей продолжают сокращаться**

По данным Russian Automotive Market Research, за первое полугодие 2020 г. покупатели в России приобрели 31,3 тыс. ед. новых грузовиков – на 12% меньше, чем в АППГ.

В июне 2020 г. продажи грузовой техники упали на 16% и составили 5,1 тыс. ед.

Рейтинг регионов по продаже новых грузовиков в июне 2020 г. возглавили Москва, Московская область и Республика Татарстан.

Несмотря на общее снижение продаж новых грузовых автомобилей в июне 2020 г., ряд региональных рынков из TOP-20 продемонстрировал заметную положительную динамику: в Воронежской, Ленинградской и Волгоградской областях рост продаж превысил 40%.

Рисунок 3-6 Рынок новых грузовых автомобилей, TOP-20 регионов, июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Регион	Июнь 2019	Июнь 2020	Динамика продаж, %
Москва	0,45	0,51	13,3
Московская область	0,61	0,32	-47,5
Республика Татарстан	0,27	0,31	14,8
Ханты-Мансийский АО	0,21	0,25	19,0
Санкт-Петербург	0,34	0,19	-44,1
Краснодарский край	0,18	0,15	-16,7
Ростовская область	0,14	0,15	7,1
Нижегородская область	0,22	0,14	-36,4
Иркутская область	0,13	0,12	-7,7
Челябинская область	0,17	0,12	-29,4
Свердловская область	0,14	0,12	-14,3
Воронежская область	0,08	0,12	50,0
Ленинградская область	0,07	0,10	42,9
Красноярский край	0,13	0,10	-23,1
Смоленская область	0,23	0,09	-60,9
Самарская область	0,14	0,09	-35,7
Республика Башкортостан	0,12	0,08	-33,3
Тюменская область	0,08	0,08	0,0
Волгоградская область	0,05	0,07	40,0
Белгородская область	0,09	0,07	-22,2
TOP-20	3,85	3,18	-17,4
Другие	2,19	1,87	-14,6
Всего	6,04	5,05	-16,4

Источник: Russian Automotive Market Research

Продажи новых грузовиков лидера рынка - бренда KAMAZ – в июне текущего года увеличились на 0,9% и составили 2,13 тыс. ед. За ними следуют грузовые автомобили GAZ, продажи которых сократились на 4,4% до 0,65 тыс. ед. Также в TOP-3 вошел бренд VOLVO, который реализовал 0,32 тыс. ед. грузовой техники (-44,8%).

Помимо бренда KAMAZ, положительная динамика продаж среди первой десятки отмечена у марок ISUZU (+20,0%) и URAL (+25,0%).

¹⁴ Источник информации: <https://www.napinfo.ru/press-releases/tekushchaya-situatsiya-na-rynke-kommercheskoy-tekhniki>

Рисунок 3-7 Рынок новых грузовых автомобилей, TOP-10 брендов, июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Марка	Июнь 2019	Июнь 2020	Динамика продаж, %
KAMAZ	2,11	2,13	0,9
GAZ	0,68	0,65	-4,4
VOLVO	0,58	0,32	-44,8
SCANIA	0,37	0,25	-32,4
ISUZU	0,20	0,24	20,0
MERCEDES-BENZ	0,25	0,23	-8,0
MAZ	0,33	0,22	-33,3
URAL	0,16	0,20	25,0
MAN	0,38	0,16	-57,9
DAF	0,24	0,10	-58,3
TOP-10	5,30	4,50	-15,1
Другие	0,74	0,55	-25,7
Всего	6,04	5,05	-16,4

Источник: Russian Automotive Market Research

Рисунок 3-8 Рынок новых грузовых автомобилей, TOP-20 регионов, январь-июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Регион	Январь-июнь 2019	Январь-июнь 2020	Динамика продаж, %
Москва	2,86	2,41	-15,7
Московская область	3,26	2,38	-27,0
Ханты-Мансийский АО	1,65	1,99	20,6
Республика Татарстан	1,65	1,90	15,2
Нижегородская область	1,35	1,01	-25,2
Санкт-Петербург	1,53	0,99	-35,3
Челябинская область	0,93	0,86	-7,5
Краснодарский край	0,97	0,78	-19,6
Свердловская область	0,86	0,76	-11,6
Иркутская область	0,76	0,75	-1,3
Ростовская область	0,70	0,73	4,3
Республика Башкортостан	0,74	0,69	-6,8
Красноярский край	0,75	0,65	-13,3
Ямало-Ненецкий АО	0,55	0,64	16,4
Смоленская область	1,01	0,62	-38,6
Самарская область	0,73	0,61	-16,4
Тюменская область	0,51	0,54	5,9
Воронежская область	0,60	0,51	-15,0
Пермский край	0,53	0,51	-3,8
Республика Саха (Якутия)	0,41	0,46	12,2
TOP-20	22,35	19,79	-11,5
Другие	13,13	11,50	-12,4
Всего	35,48	31,29	-11,8

Источник: Russian Automotive Market Research

Рисунок 3-9 Рынок новых грузовых автомобилей, TOP-10 брендов, январь-июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Марка	Январь-июнь 2019	Январь-июнь 2020	Динамика продаж, %
KAMAZ	13,28	12,11	-8,8
GAZ	4,19	3,60	-14,1
VOLVO	2,77	2,24	-19,1
URAL	1,45	1,73	19,3
SCANIA	2,36	1,66	-29,7
MAN	2,01	1,60	-20,4
MERCEDES-BENZ	1,69	1,44	-14,8
MAZ	1,80	1,39	-22,8
ISUZU	1,12	1,26	12,5
DAF	1,00	0,74	-26,0
TOP-10	31,67	27,77	-12,3
Другие	3,81	3,52	-7,6
Всего	35,48	31,29	-11,8%

Источник: Russian Automotive Market Research

ПРОДАЖИ НОВЫХ ПРИЦЕПОВ СОКРАТИЛИСЬ НА 7%¹⁵

По данным Russian Automotive Market Research, продажи новых прицепов и полуприцепов¹ в январе-июне 2020 г. составили 12,96 тыс. ед., что на 7,0% меньше результата января-июня 2019 г.

В июне 2020 г. продажи новых прицепов сократились на 19,4% по отношению к июню 2019 г. и составили 2,08 тыс. ед.

Бренд SCHMITZ вернул лидерство. В июне продажи прицепов этой марки выросли на 25,1% и составили 0,29 тыс. ед. Отметим, что SCHMITZ также стал лидером на рынке по итогам всего полугодия 2020 г.

За ним следуют прицепы ТОНАР, продажи которых выросли на 10,4% до 0,21 тыс. ед. Третье место в рейтинге занял НЕФАЗ, который реализовал 0,16 тыс. ед. прицепной техники (-40,7% к АППГ).

Рисунок 3-10 Рынок новых прицепов, TOP-10 брендов, январь-июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Бренд	Июнь 2019 г.	Июнь 2020 г.	Динамика продаж, %
SCHMITZ	0,23	0,29	25,1
ТОНАР	0,19	0,21	10,4
НЕФАЗ	0,31	0,16	-40,7
GRUNWALD	0,08	0,08	6,7
KAESSBOHRER	0,10	0,07	-25,5
ПЛАНЕТА	0,04	0,07	94,6
СЕСПЕЛЬ	0,13	0,07	-47,2
KRONE	0,15	0,07	-56,2
УСТ	0,02	0,07	182,6
KOEGEL	0,11	0,05	-54,4
TOP-10	1,36	1,13	-16,6
Другие	1,22	0,95	-22,5
Всего	2,58	2,08	-19,4

Источник: Russian Automotive Market Research

¹⁵ Источник информации: <https://www.napinfo.ru/press-releases/prodazhi-novykh-pritsepov-sokratilis-na-7-2>

Рейтинг регионов в июне 2020 г. возглавила Республика Татарстан, где продажи прицепной техники выросли больше, чем в 1,5 раза.

В TOP-3 региональных рынков также вошли Московская область и Москва, несмотря на снижение спроса на новые прицепы в этих регионах на 44,3% и 16,9%, соответственно.

Рисунок 3-11 Рынок новых прицепов, TOP-20 регионов, январь-июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Регион	Июнь 2019 г.	Июнь 2020 г.	Динамика продаж, %
Республика Татарстан	0,11	0,20	73,7
Московская область	0,35	0,19	-44,3
Москва	0,13	0,11	-16,9
Нижегородская область	0,16	0,10	-39,6
Воронежская область	0,04	0,09	137,8
Санкт-Петербург	0,10	0,09	-9,5
Ростовская область	0,09	0,08	-10,6
Ханты-Мансийский АО	0,06	0,08	33,3
Краснодарский край	0,08	0,06	-23,7
Оренбургская область	0,04	0,05	27,5
Челябинская область	0,05	0,05	6,3
Свердловская область	0,05	0,04	-17,3
Иркутская область	0,05	0,04	-10,6
Тверская область	0,02	0,04	127,8
Смоленская область	0,08	0,04	-55,0
Белгородская область	0,05	0,04	-25,5
Красноярский край	0,04	0,03	-22,7
Республика Башкортостан	0,05	0,03	-34,0
Республика Удмуртия	0,03	0,03	7,1
Ленинградская область	0,03	0,03	3,6
TOP-20	1,58	1,40	-11,2
Другие	1,00	0,67	-32,4
Всего	2,58	2,08	-19,4

Источник: Russian Automotive Market Research

Рисунок 3-12 Рынок новых прицепов, TOP-10 брендов, январь-июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Бренд	Январь-июнь 2019 г.	Январь-июнь 2020 г.	Динамика продаж, %
SCHMITZ	1,66	1,45	-12,5
TONAR	1,38	1,45	5,0
НЕФАЗ	0,97	1,00	2,3
СЕСПЕЛЬ	0,46	0,55	18,8
KRONE	0,89	0,54	-39,1
KAESSBOHRER	0,59	0,46	-22,2
GRUNWALD	0,35	0,45	26,3
УСТ	0,31	0,38	21,9
WIELTON	0,45	0,37	-19,0
ЧМЗАП	0,32	0,34	6,2
TOP-10	7,39	6,97	-5,6
Другие	6,55	5,99	-8,6
Всего	13,94	12,96	-7,0

Источник: Russian Automotive Market Research

Рисунок 3-13 Рынок новых прицепов, TOP-20 регионов, январь-июнь 2020 г./2019 г., тыс. ед.

Регион	Январь-июнь 2019 г.	Январь-июнь 2020 г.	Динамика продаж, %
Московская область	1,56	1,36	-12,8
Республика Татарстан	0,61	1,25	106,4
Москва	0,79	0,64	-19,4
Нижегородская область	0,74	0,52	-29,5
Ханты-Мансийский АО	0,43	0,51	20,2
Санкт-Петербург	0,66	0,45	-31,1
Челябинская область	0,26	0,34	32,0
Смоленская область	0,75	0,33	-55,9
Краснодарский край	0,42	0,33	-22,4
Ростовская область	0,32	0,32	-0,3
Оренбургская область	0,20	0,28	37,7
Иркутская область	0,31	0,28	-9,7
Свердловская область	0,32	0,28	-12,6
Пермский край	0,17	0,27	59,5
Воронежская область	0,20	0,26	34,0
Белгородская область	0,20	0,26	33,2
Красноярский край	0,30	0,25	-18,9
Самарская область	0,23	0,20	-12,1
Республика Башкортостан	0,19	0,20	3,6
Алтайский край	0,13	0,19	38,8
ТОР-20	8,78	8,52	-3,0
Другие	5,16	4,45	-13,8
Всего	13,94	12,96	-7,0

Источник: Russian Automotive Market Research

СКОЛЬКО АВТОМОБИЛЕЙ И СПЕЦТЕХНИКИ ПРИОБРЕТЕНО В ЛИЗИНГ ПО ИТОГАМ 7 МЕСЯЦЕВ 2020? ¹⁶**Автомобили и прицепная техника**

По итогам семи месяцев 2020 г. в России заключено 88,27 тыс. договоров финансового лизинга на автомобили и прицепную технику¹. Это на 21% меньше, чем было заключено в аналогичном периоде 2019 г.²

В январе-июле 2020 г. в финансовый лизинг было передано 99,99 тыс. автомобилей и прицепной техники, что на 23% меньше, чем в АППГ.

Рисунок 3-14 Договоры финансового лизинга и автомобили в договорах финансового лизинга, тыс. ед.

	2019, январь-июль	2020, январь-июль	2020/2019
Количество действующих договоров	111,07	88,27	-21%
Количество автомобилей и прицепной техники в действующих договорах	130,58	99,99	-23%

Источник: Федресурс, Russian Automotive Market Research

¹⁶ Источник информации: <https://www.napinfo.ru/press-releases/skolko-avtomobiley-i-spetstekhniki-priobreteno-v-lizing-po-itogam-7-mesyatsev-2020>

В январе-июле 2020 г. количество оформляемых в лизинг автобусов упало на 39%, LCV – на 29%, легковых и грузовых автомобилей – на 24% и 21% соответственно. Минимальный спад наблюдался у прицепов и полуприцепов – 9%.

Рисунок 3-15 Автомобили в договорах финансового лизинга, тыс. ед.



Источник: Федресурс, Russian Automotive Market Research

Специальная техника

По итогам января-июля 2020 г. количество договоров лизинга на спецтехнику выросло на 3% к январю-июлю 2019 г. и составило 10,90 тыс. ед.

В рассматриваемом периоде в финансовый лизинг передано 12,49 тыс. ед. спецтехники, что на 1% больше результата АППГ.

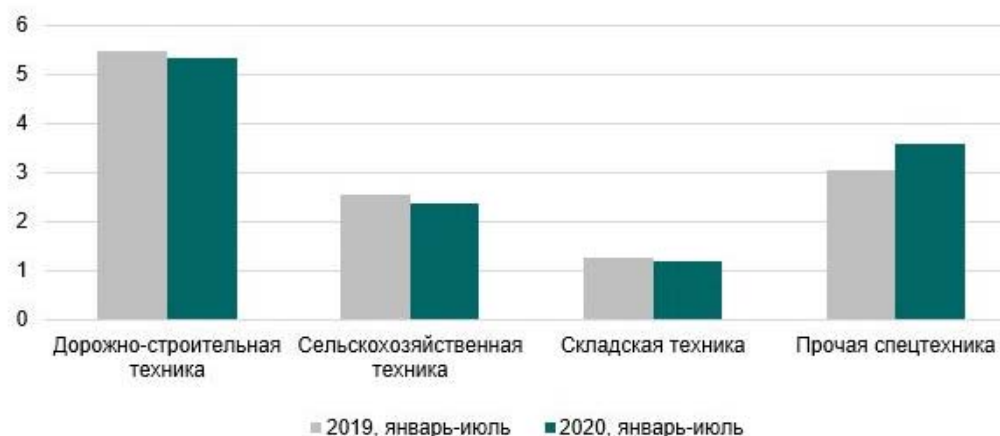
Рисунок 3-16 Договоры финансового лизинга и спецтехника в договорах финансового лизинга, тыс. ед.

	2019, январь-июль	2020, январь-июль	2020/2019
Количество действующих договоров	10,60	10,90	3%
Количество специальной техники в действующих договорах	12,36	12,49	1%

Источник: Федресурс, Russian Automotive Market Research

В январе-июле 2020 г. количество приобретаемой в лизинг сельскохозяйственной техники сократилось на 7%, складской и дорожно-строительной техники - на 5% и 3% соответственно.

Рисунок 3-17 Спецтехника в договорах финансового лизинга, тыс. ед.



Источник: Федресурс, Russian Automotive Market Research

ПРОГНОЗ ПРОИЗВОДСТВА АВТОМОБИЛЕЙ В 2020-2021 ГГ.¹⁷

Прогноз по производству транспортных средств сформирован с построением трех сценариев: базового, оптимистичного и пессимистичного и обновлен с учетом производственных результатов в мае 2020 г.

При обновлении прогноза учитывалось возобновление производства всех типов автомобилей и компонентов в РФ и за рубежом, меры государственной поддержки автомобильного рынка в 2020-2021 гг. Производители постепенно возобновили работу, но некоторые работают с ограничениями: работа в одну смену, четырехдневная рабочая неделя и т.п.

Для прогноза производства в 2020-2021 гг. для каждого типа транспортных средств было сформировано два пессимистичных сценария.

Пессимистичный сценарий 1 предполагает, что основное отрицательное влияние текущей эпидемиологической и экономической ситуации придется на 2020 г., в 2021 г. ожидается постепенное восстановление экономики, связанное с ростом цен на нефть, укреплением национальной валюты, оживлением деловой активности.

Пессимистичный сценарий 2 предполагает возможную вторую волну эпидемии COVID-19, ожидаемую осенью 2020 г. - зимой 2021 г., которая повлечет повторное введение ограничительных мер и снизит темпы восстановления экономики.

Кроме того, при расчете обоих вариантов пессимистичного сценария прогноза учитывалось, что опережающие гос. закупки в 2020 г. могут привести к снижению спроса на автомобили в 2021-2022 гг.: восстановление рынка в коммерческом секторе будет медленным и недостаточным для положительной динамики продаж, а спрос со стороны государственного сектора уже будет удовлетворен.

Производство легковых автомобилей

В январе-мае 2020 г. производство легковых автомобилей сократилось на 37,6% по отношению к аналогичному периоду 2019 г., в мае 2020 г. снижение составило 57,2%.

За исключением Мерседес-Бенц Мануфэкчуринг Рус и Хавейл Мотор Мануфэкчуринг Рус, которые запустили производство в мае 2019 г., все производители легкового транспорта в рассматриваемый период сократили выпуск автомобилей. Сокращение составило от 27,6% (Мазда Соллерс Мануфэкчуринг Рус) до 54,6% (ПСМА Рус). Помимо дальневосточного предприятия снижение производственных результатов менее чем на 30% показали Ниссан Мэнуфэкчуринг Рус (с учетом сборки на заводе Рено Россия), УАЗ, филиал ООО «Тойота Мотор».

Согласно базовому сценарию прогноза, производство легковых автомобилей в 2020 г. снизится на 28,5% по сравнению с 2019 г. и составит 1 082,1 тыс. ед. По оптимистичному сценарию сокращение производства составит 25,0%, по пессимистичному – 33,5%. При условии повторного введения ограничительных мер, связанных со второй волной COVID-19, сокращение производства легковых автомобилей может составить 37,2%.

Рисунок 3-18

Источник: Russian Automotive Market Research

¹⁷ Источник информации: <https://www.napinfo.ru/press-releases/prognoz-proizvodstva-avtomobiley-v-2020-2021-gg-2>

Производство грузовых автомобилей

В январе-мае 2020 г. производство грузовых автомобилей сократилось на 13,9% по отношению к аналогичному периоду 2019 г., в мае 2020 г. снижение составило 26,9%.

На фоне непростой ситуации на рынке новых автомобилей ряд производителей увеличили производственные результаты. В январе-мае 2020 г. рост производства автомобилей КАМАЗ составил 7,6% по сравнению с аналогичным периодом 2019 г. УРАЛ, Ивеко-АМТ и Автотор увеличили выпуск грузовых автомобилей на 5,4%, 12,6% и 19,7%, соответственно.

Согласно базовому сценарию прогноза, производство грузовых автомобилей в 2020 г. снизится на 16,5% по сравнению с 2019 г. и составит 56,9 тыс. ед. По оптимистичному сценарию сокращение производства составит 14,3%, по пессимистичному – 19,3%. При условии повторного введения ограничительных мер, связанных со второй волной COVID-19, сокращение производства может составить 24,9%.



Источник: Russian Automotive Market Research

Производство легких коммерческих автомобилей (LCV)

В январе-мае 2020 г. производство LCV сократилось на 30,5% по отношению к аналогичному периоду 2019 г., в мае 2020 г. снижение составило 34,1%.

За исключением производителя Автотор, который показал положительную динамику производства LCV за счет низких производственных результатов прошлого года, все производители легкого коммерческого транспорта в рассматриваемый период сократили выпуск автомобилей. Ведущие производители – ГАЗ, АвтоВАЗ, УАЗ и Форд Соллерс Елабуга – снизили производство на 32,1%, 34,2%, 41,3% и 5,8%, соответственно.

Согласно базовому сценарию прогноза, производство LCV в 2020 г. снизится на 24,1% по сравнению с 2019 г. и составит 94,9 тыс. ед. По оптимистичному сценарию сокращение продаж составит 21,9%, по пессимистичному – 27,1%. При условии повторного введения ограничительных мер, связанных со второй волной COVID-19, сокращение производства может составить 32,7%.

Рисунок 3-19



Источник: Russian Automotive Market Research

3.3 Анализ поставщиков и производителей сельхозтехники и спецтехники техники.

Основные поставщики и производители сельхозтехники и спецтехники техники:

Таблица 3-3 Основные поставщики и производители спецтехники

Страна	Наименование	Описание	Контакты
Россия	ООО «Джон Дир Русь»	Сельскохозяйственная техника, Лесозаготовительная техника, Дорожно-строительная техника, Двигатели и трансмиссии.	https://www.deere.ru 142050 Россия, Московская область, г. Домодедово, бизнес-парк "Южные ворота", владение "Склады 104", стр. 2 Russia@JohnDeere.com
Россия	ООО «Машсервис»	Спецтехника от «Машсервис» «Машсервис» - ваш поставщик строительной и дорожной спецтехники, а также запчастей. Компания работает по всей России и странам ближнего зарубежья. Мы продаем бульдозеры, гусеничные краны, автогрейдеры, сваебойные копры и т.д.	https://ms-74.ru/ Россия, г. Челябинск, ул. Бажова 67а. Тел./факс: +7 (351) 220-80-74 E-mail: info@ms-74.ru
Россия	ООО «БелМТЗцентр»	ООО «БелМТЗцентр» – динамично развивающаяся компания с сетью филиалов в Воронежской, Белгородской, Тамбовской, Липецкой, Курской, Рязанской областях; имеющая широкий ассортимент запасных частей МТЗ, МАЗ, КАМАЗ, шин, тракторов и сельскохозяйственной техники; оказывающая сервисные и консультационные услуги; производящая коммерческий ремонт агрегатов МТЗ.	http://belmtz.com/ Россия, Воронеж (Воронежская область), ул. Дорожная, д.40а тел: 89518684582
Россия	ОАО «Нефтекамский автозавод»	Открытое акционерное общество "Нефтекамский автозавод" входит в группу предприятий ОАО "КАМАЗ" и является крупнейшим в России заводом по производству спецнастроек на шасси КамАЗ. В числе крупнейших акционеров ОАО "НефАЗ": ОАО "КАМАЗ" (50,02% доля в уставном капитале), Республика Башкортостан (28,50%). Завод производит:	http://www.nefaz.ru Тел: (34783) 2-13-56, 2-34-69; 6-31-46, Факс: (34783) 2-34-69 E-mail: said@nefaz.ru
Россия	ООО «СпецАктив»	Компания ООО «СпецАктив» предлагает комплексные решения для организаций лесодобывающей, строительной, дорожностроительной, горнодобывающей, коммунальной и других сфер бизнеса.	РЕГИОН:Иркутск (Иркутская область) АДРЕС:Тракторная, 7 ТЕЛЕФОН:+79140091600 САЙТ: aktiv38@bk.ru
Россия	ООО "Экспресс-ДВ"	ООО "Экспресс-ДВ" является официальным представителем американского автомобильного дилера "Lux Auto Plus". Помимо импорта из США, наша компания поставяет автомобили с аукционов Японии и со стоянок в Южной Кореи. Также мы импортируем товары и оборудование из Китая.	Владивокток Тел. 8-902-064-61-01 truckvl.ru
Россия	HEAVY FAIR	HEAVY FAIR — компания по продаже и покупке спецтехники. Приглашаем к сотрудничеству продавцов и покупателей. Работаем со всеми регионами Российской Федерации. На нашей площадке вы сможете быстро и по оптимальной цене купить или продать как новую, так и бу спецтехнику.	https://heavyfair.com/contacts 143441, Россия, МО, Красногорский р-он, 69 км. МКАД, БЦ Гринвуд, к. 31

Страна	Наименование	Описание	Контакты
			+7 (495) 106-14-34 info@heavyfair.com
Россия	ООО «ПрофМаш-ДВ»	ООО "ПрофМаш-ДВ" предоставляет услуги и товары более чем 2000 предприятий сельскохозяйственной, жилищно-коммунальной, лесопромышленной, горнодобывающей, строительной, транспортной, производственной, перерабатывающей, топливно-энергетической и многих других сфер деятельности.	http://profmash-dv.ru/ Юридический адрес: 690039, г. Владивосток, пр-т 100 лет Владивостоку, 103, каб. 401 Телефон/факс: +7 (423) 230-01-13 Телефон: +7 (423) 230-01-12, 265-16-12 e-mail: vl@profmash-dv.ru
Россия	ООО «ДВ Автоцентр»	Одной из целей работы компании ООО «Дальневосточный Автоцентр» является представление потребителям полного ассортимента продукции ведущих мировых заводов по производству техники для сельского хозяйства: ООО «Комбайновый завод «Ростсельмаш», г. Ростов-на-Дону ОАО «МАЗ» ООО «Силовые агрегаты – группа ГАЗ» (Ярославский моторный завод) Объединение компаний АЛМАЗ АО «ТД «Велес» ООО «Клевер» Минский Тракторный Завод	http://dv-agro.ru/about-us/ 692651, Приморский край, с. Михайловка, хутор Бакарасьевский, 5 +7 4234 23 15 32 +7 902 524 5765 dvagro@mail.ru
Россия	ООО «КОМЕК МАШИНЕРИ»	ООО «КОМЕК МАШИНЕРИ» — официальный дистрибьютор надежного и качественного оборудования для горнодобывающей, строительной, нефтегазовой, лесной, дорожной и коммунальной отраслей.	https://www.komek.ru/contacts/op-g-moskva/ 115114, Москва, 2-й Кожевнический переулок, 12, стр. 10 8 800 100-04-81
Россия	ООО "СюйГун Ру"	ООО "СюйГун Ру" представляет на российском рынке крупнейшего представителя китайской строительной техники XCMG и запасных частей к ним.	http://www.xcmg.ru/ 119619 г. Москва, Новомещерский пр-д, д.11, стр.1 +7 (495) 995-26-88 info@xcmg.ru
Россия	ООО «БЕЛЛ Экуипмент Руссланд»	ООО «БЕЛЛ Экуипмент Руссланд» является 100% дочерним предприятием BELL Equipment Ltd. Компания основана 16 ноября 2010 года. Центральный офис компании расположен в Москве. БЕЛЛ Экуипмент Руссланд занимается поставкой шарнирно-сочлененных самосвалов BELL и запчастей к ним, а также послепродажным обслуживанием техники. Зоной ответственности БЕЛЛ Экуипмент Руссланд является Россия, страны СНГ, а также Сербия и Монголия.	http://www.bellequipment.ru/contacts/ 108811, г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, ул. 1-я Новая, д. 7 +7 (495) 287-80-02 CenterRu@ru.bellequipment.com
Россия	Компания САМТЕК	Компания САМТЕК занимается продажей различной техники специального строительного назначения. В компании Вы можете приобрести автобетоносмеситель с самозагрузкой, погрузчики, дробильные установки и прочую технику.	http://www.sam-tech.ru/company/ 445043, Россия, г. Тольятти ул. Коммунальная, 37А +7 (8482) 39-28-29 info@sam-tech.ru
Россия	ООО «ДальАгролига»	Основная цель компании – оказание содействия сельхозпроизводителям в повышении эффективности их производственно-экономической деятельности.	http://dalagroliga.ru/kontakty/ Приморский край, г. Уссурийск, ул. Краснознаменная, 196 8 914 345 0032 dalagroliga@mail.ru
Россия	ООО «НАК МАШИНЕРИ»	«НАК МАШИНЕРИ» - крупный поставщик спецтехники для дорожно-строительных, коммунальных и сельскохозяйственных работ, а также подъемную и складскую технику.	https://nationalrent.ru/ 125362, Москва, м.Сходненская, улица Свободы, 35 +7 (495) 669-78-22 info@nationalrent.ru
Россия	ООО «Дорсервис Владивосток»	Компания «ДОРСЕРВИС ВЛАДИВОСТОК» является официальным дилером техники DOOSAN по продаже, сервисному и гарантийному обслуживанию данной техники. Вся спецтехника соответствует современным мировым стандартам качества и отличается повышенным вниманием производителя к мощности, грузоподъемности и производительности.	https://doosan.hthkv.ru/ 690003 г. Владивосток, ул. Станюковича, д. 52 +7 (962) 223 77 67 info@hthkv.ru

3.4 Основные ценообразующие факторы спецтехники

Как показал анализ литературы и статей, касающихся стоимости спецтехники (в том числе: Статья «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров 3 кв. 2018 г.». Автор: Живаев М.В.) и проведенный опрос специалистов компании ООО «Магистраль» (Старший менеджер Андронов Владислав Витальевич т. +79245263423) и ООО «Меридиан снаб» (Директор компании Мельник Роман Владимирович т. +7-924-730-67-47), специализированные сайты продажи спецтехники (<http://www.drom.ru/>, <http://www.trucksale.ru/>, <http://exkavator.ru>), базы данных ООО «ЦОЭС» и опыта Оценщика выявлены ценообразующие факторы и диапазоны их влияния на стоимость движимого имущества. Таким образом

В результате исследования рынка спецтехники, подобной оцениваемой, Оценщик пришел к выводу, что ее стоимость варьируется в зависимости от следующих ценообразующих факторов:

Для первичного рынка:

- Вид права (собственность/лизинг) – может корректировать стоимость в интервале от 5-10%;
- Условия финансирования – может корректировать стоимость в интервале от 5-10%;
- Время продажи – корректировка на данный фактор составляет от 5% до 15%;
- Условия рынка – в среднем размер корректировки составляет 5% до 10%;
- Скидка при переходе на вторичный рынок - корректировка на данный фактор составляет от 9,3% до 10,7% (среднее значение 10%)¹⁸
- Марка (модель) - может корректировать стоимость в интервале от 5-20%;
- Технические характеристики (мощность двигателей, тип коробки передач, используемое топливо, тип привода и др.) – составляет от 5% до 35% на каждый фактор;
- Другие факторы, специфичные для конкретного объекта – размер корректировки составляет от 5 % до 10%.
- НДС – размер НДС составляет 20%.

Для вторичного рынка:

- Вид права (собственность/лизинг) – может корректировать стоимость в интервале от 5-10%;
- Условия финансирования – может корректировать стоимость в интервале от 5-10%;
- Время продажи – корректировка на данный фактор составляет от 5% до 15%;
- Условия рынка – в среднем размер корректировки составляет 3 до 14%¹⁹.
- Год выпуска техники – может корректировать стоимость в интервале от 1-6% в год в зависимости от возраста объекта оценки и объектов - аналогов.
- Марка (модель) - может корректировать стоимость в интервале от 5-20%;
- Технические характеристики (мощность двигателей, тип коробки передач, используемое топливо, тип привода и др.) – составляет от 5% до 35% на каждый фактор;
- Техническое состояние (износ) - может корректировать стоимость в интервале от 10-20%;
- Затраты на ремонт - может корректировать стоимость в интервале от 10-35%;
- Другие факторы, специфичные для конкретного объекта – размер корректировки составляет от 5 % до 10%
- НДС – размер НДС составляет 20%.

Таким образом, экстремальные (минимальные и максимальные) значения рыночной стоимости спецтехники достигаются при существенном различии параметров по каждому ценообразующему фактору.

Основными факторами, определяющими реальную цену на новое оборудование, является стоимость материалов, технологий и заработная плата. Остальная же часть расходов (около 15%) приходится на погашение кредитов, амортизацию и т.п.

¹⁸ Источник информации: «Справочник Оценщика машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., 2019 год., таб. 2.1.1.3, стр. 50

¹⁹ Источник информации: «Справочник Оценщика машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., 2019 год., таб. 2.2.1.3, стр. 58

Стоимость материалов в основном определяется их ценами на мировом рынке. Последние годы характеризуются ростом цен на материалы и оборудование.

Критерии выбора поставщиков спецтехники²⁰

При выборе поставщиков спецтехники, как правило, главными критериями считаются:

- опыт и анализ уже используемой спецтехники;
- внешние коммуникации – получение информации от конкурентов, работающих в этом секторе экономики;
- рекомендации специалистов и ученых, работающих в этой области;
- собственные потребности в использовании данного оборудования.

Полученная информация является основой для формирования «уровня ожиданий» и требований к будущему оборудованию и поставщику. Основными критериями выбора поставщика являются: стоимость (с учетом поставки, монтажа, сервисного и постсервисного обслуживания), дополнительные затраты, которые могут быть понесены при использовании этой спецтехники в дальнейшем (например, дорогие запасные части, устаревшее или снятое с производства оборудование), дополнительные выгоды, которые мы приобретаем по сравнению с другими партнерами.

Производится также сравнение наборов опций, входящих в базовую комплектацию и их стоимость, а также стоимость дополнительных предложений. Необходимо учитывать, что некоторые компании-производители стремятся снизить затраты на производство, что позволяет снизить цену на продукт, но это зачастую сказывается на качестве.

На этапе переговоров поставщик должен аргументировано доказать, что:

- его продукт позволит получить ожидаемый результат (гарантированное получение продукции и прибыли);
- технические характеристики оборудования отвечают всем требованиям и ожиданиям;
- существуют дополнительные выгоды от использования его оборудования;
- получение хорошего результата не всегда связано с использованием самого современного или импортного оборудования.

Важно наличие удобной и доступной сервисной базы, квалифицированной помощи. Крайне важно наличие удобных коммуникационных каналов. Покупатели должны иметь хорошо налаженные информационные каналы, чтобы оперативно получать информацию и обратную связь по работе спецтехники. Также важно знать о последних достижениях разработчиков.

Основными критериями выбора на рынке поставщиков спецтехники можно считать, срок присутствия на рынке, доля рынка, принадлежащая компании, в России и мире и готовность учитывать пожелания клиентов. Кроме того, немаловажным фактором можно считать сервисное обслуживание: на сегодняшний день все большее количество компаний-поставщиков начинают уделять внимание этому фактору.

К сожалению, отечественные производители спецтехники, пока уступают иностранным производителям. Основные критерии: качество, т.е. срок безаварийной работы, использование самых современных инженерных решений, экономичность, высокая производительность и оперативно выстроенный сервис. Правильно встроенная технологическая цепочка в результате позволяет предложить потребителю готовый продукт высокого качества.

3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены на движимое имущество

Спрос и предложение на рынке движимого имущества в основном определяются социально-экономическими факторами, из них можно выделить следующие количественные факторы:

- Изменение численности населения.
- Занятость трудоспособного населения.
- Динамика уровня доходов населения (реальные располагаемые денежные доходы).
- Индекс промышленного производства.
- Индекс потребительских цен.
- Объем сделок с движимым имуществом.

²⁰ Источник информации: <http://www.meat.su/?news/industry/details/11229>

3.6 Основные выводы относительно рынка движимого имущества

На основании полученных данных можно прийти к заключению, что рынок купли-продажи объектов сопоставимых с объектами оценки в России сформирован.

Результаты исследования вторичного рынка объектов оценки

Анализ вторичного рынка не производился по причине того, что согласно заданию на оценку, состояние объектов оценки *«негодное к применению или лом»*, документы на оцениваемые объекты отсутствуют, на основании чего использовать данные вторичного рынка для расчетов в сравнительном подходе использовать нельзя.

Результаты исследования первичного рынка объекта оценки

Проведённый анализ первичного рынка показывает наличие предложений по купле-продаже сельскохозяйственной техники сопоставимого с оцениваемыми объектами. Стоимость новых сопоставимых объектов на рынке составляет от 55 000 рублей до 3 600 000 рублей и зависит от типа техники и ценообразующих факторов.

4. Анализ наиболее эффективного использования



4 Анализ наиболее эффективного использования

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств объекта и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования объекта, определяющий его наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка, к которому он относится. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данного объекта, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

- Соответствие законодательству (правомочность);
- Физическая возможность;
- Финансовая осуществимость;
- Максимальная эффективность.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор всех вероятных вариантов использования объекта, включая его текущее использование;
- проверка каждого из вероятных вариантов использования объекта на соответствие законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки, при соответствующей долгосрочной норме отдачи и величине риска;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Предполагается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщиков на основе аналитических навыков, не выражая безусловный факт. В практике оценки положение о наиболее эффективном использовании представляет собой методологическую посылку для дальнейшей стоимостной оценки.

Как уже указывалось, при определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применяются четыре основных критерия анализа. Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который являются максимально эффективным.

При выборе наиболее эффективного использования рассматриваемого имущества учитываем следующие характеристики объекта:

1. Рассматриваемый объект представляет собой: Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц.
2. Тип имущества - сельскохозяйственная техника, транспортные средства и сооружение.
3. Оцениваемые объекты находятся в работоспособном техническом состоянии и способны использоваться по назначению.
4. Состояние объектов – оборудование, бывшее в употреблении, установлено, находится в собранном виде, эксплуатируется, находится в работоспособном состоянии.

В результате рассматриваемое имущество можно использовать в следующем качестве:

1. сельскохозяйственная техника, транспортные средства и сооружение.

Исходя из представленных потенциальных вариантов использования рассматриваемого имущества, проверяем каждый вариант на соответствие критериям, описанным выше.

Физическая возможность – технологичность производства имущества, ремонта, модернизации и эксплуатации с целью наиболее эффективного использования.

Физическая возможность оборудования позволяет использовать данное имущество только в качестве сельскохозяйственной техника, транспортные средства и сооружение.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования имущества не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Финансовая целесообразность – юридически допускаемый порядок использования имущества должен обеспечить чистый эксплуатационный доход (прибыль).

Физическая возможность и юридические ограничения отражаются на схеме планируемой работы имущества, результатом выполнения которой должно быть получение наибольшего дохода.

Как правило, оборудование имеет лучшее и наиболее эффективное использование то, для которого оно было спроектировано. Оцениваемый объект не является исключением.

Обзор рынка спец и сельхоз техники показывает спрос на продукцию, производимую оцениваемым имуществом.

Максимальная продуктивность – кроме накопления чистого дохода, как такового, наиболее эффективное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной рыночной стоимости имущества.

Рассмотрев представленные потенциальные варианты использования рассматриваемого имущества, оценщик пришел к выводу, что объект оценки - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц имеет максимальную эффективность при использовании в качестве сельскохозяйственной техники.

Применительно к оцениваемому объекту наиболее эффективное использование будет эксплуатация в соответствии с его проектным назначением, т. е. в качестве сельскохозяйственной техники.

5. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке



5 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)») основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Основные особенности, преимущества и недостатки общепризнанных подходов к оценке применительно к оценке рассматриваемого объекта, описание затратного подхода и обоснование отказов от применения сравнительного и доходного подходов приведены в разделах 6-8 настоящего Отчета об оценке.

6. Оценка стоимости объекта на основе затратного подхода



6 Оценка стоимости объекта на основе затратного подхода

6.1 Обоснование выбора подходов и методов, применяемых в рамках затратного подхода и последовательность определения стоимости объекта оценки для движимого имущества

Исходная концепция затратного подхода строится на предположении, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за объект продажи величину в денежном эквиваленте больше, чем стоимость воспроизводства или замещения аналогичного объекта одинаковой полезности на открытом рынке.

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (или издержки) на создание и реализацию оцениваемого объекта. Стоимость, определённая на основе затратного подхода, может значительно отличаться от рыночной стоимости, так как между затратами и полезностью нет прямой связи на ценообразующие факторы.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные этапы:

1. определение стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта;
2. определение величины накопленного оцениваемого объекта;
3. определение стоимости оцениваемого объекта как разности между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и накопленным износом.

Затратный подход к оценке движимого имущества практически реализуется в следующих методах:

- расчёт по цене однородного объекта;
- поэлементный (поагрегатный) расчёт;
- индексный метод оценки;
- анализа и индексации затрат;
- расчёт себестоимости и стоимости по укрупнённым нормативам;
- нормативно-параметрические методы.

Учитывая, что в рамках данной работы Оценщику удалось найти достоверную информацию о затратах на воспроизводство объекта, было принято решение о применении затратного подхода.

6.2 Применение затратного подхода для движимого имущества

Первым шагом при определении восстановительной стоимости при затратном подходе является установление стоимости воспроизводства актива, а в случае, если расчет стоимости воспроизводства не представляется возможным или целесообразным, производится определение стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий. Под стоимостью воспроизводства подразумевается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого объекта из тех же строительных материалов при соблюдении тех же строительных стандартов по такому же проекту, что и оцениваемый объект.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки.

Под стоимостью замещения подразумевается стоимость строительства в текущих ценах на действительную дату оценки объекта с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, однако, с использованием новых материалов в соответствии с текущими стандартами.

6.2.1 Использование затратного подхода для расчёта объектов

Затратный подход использовался для объектов, список которых приведен в таблице.

Таблица 6-1 Список объектов, для которых применялся затратный подход

№ п/п	Наименование объекта
1	Трактор МТЗ-80
2	Трактор колесный Т-25А
3	Комбайн Енисей-1200
4	Трактор ДТ-75
5	Сеялка СЗТ-3,6
6	Плуг ПЛН 3-35
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.
11	Бензовоз ГАЗ 53
12	ЗИЛ 130
13	ГАЗ 53, бортовой

6.3 Определение восстановительной стоимости движимого имущества

6.3.1 Методы определения восстановительной стоимости для движимого имущества

Метод расчета по цене однородного объекта.

Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают однородный объект, похожий на оцениваемый по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления. Причем однородный объект может иметь совсем иное назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект имеет определенное хождение на рынке и современная цена на него известна.

Предполагают, что себестоимость изготовления оцениваемого объекта и формируется под влиянием общих для них производственных факторов.

Восстановительная стоимость составляет стоимость однородного объекта.

$$C_{\text{вс}} = C_{\text{од}},$$

где $C_{\text{вс}}$ – восстановительная стоимость;

$C_{\text{од}}$ – цена однородного объекта

Метод расчета индексным методом.

Индексный метод основан на относительных показателях динамики, пространственных сравнений, выполнения плана, выражающих отношение фактического уровня анализируемого показателя в отчетном периоде к его уровню в базисном периоде (или к плановому или по другому объекту).

При применении индексного метода оценки осуществляется приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен по соответствующей группе машин или оборудования за соответствующий период.

$$S_{\text{в}} = S_0 \cdot Y$$

Где

$S_{\text{в}}$ – восстановительная стоимость объекта;

S_0 – базовая стоимость объекта;

Y – индекс изменения цен.

6.3.2 Расчёт восстановительной стоимости

Метод расчёта по цене однородного объекта применяем для следующих объектов:

Таблица 6-2 Объекты, рассчитываемые методом «по цене однородного объекта»

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во единиц	Метод расчета восстановительной стоимости
1	2	3	4
1	Трактор МТЗ-80	1	Метод расчета по цене однородного объекта
2	Трактор колесный Т-25А	1	Метод расчета по цене однородного объекта

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во единиц	Метод расчета восстановительной стоимости
1	2	3	4
3	Комбайн Енисей-1200	1	Метод расчета по цене однородного объекта
4	Трактор ДТ-75	1	Метод расчета по цене однородного объекта
5	Сеялка СЗТ-3,6	1	Метод расчета по цене однородного объекта
6	Плуг ПЛН 3-35	1	Метод расчета по цене однородного объекта
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	Метод расчета по цене однородного объекта
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	Метод расчета по цене однородного объекта
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819	1	Метод расчета по цене однородного объекта
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	1	Метод расчета по цене однородного объекта
11	Бензовоз ГАЗ 53	1	Метод расчета по цене однородного объекта
12	ЗИЛ 130	1	Метод расчета по цене однородного объекта
13	ГАЗ 53, бортовой	1	Метод расчета по цене однородного объекта

Для оцениваемого имущества были подобраны однородные объекты, предлагаемые для продажи. Аналогами являются объекты, полностью соответствующие по своим характеристикам объектам оценки.

Цены на объекты-аналоги представлены в:

- компаниях, занимающихся продажей идентичного и аналогичного имущества (информация получена в результате запросов и телефонных переговоров),
- Интернет-сайтах компаний продавцов и производителей.

В результате анализа первичного рынка транспортных средств и спецтехники сопоставимой объектам оценки, были получены следующие предложения (более подробные характеристики объектов-аналогов представлены в приложениях к отчету об оценке).

Данные предложения, являются ценами актуальными на дату оценки, предложенными компаниями, занимающимися продажей соответствующего оборудования, и могут быть использованы для расчета восстановительной стоимости методом расчета по цене однородного объекта.

Таблица 6-3 Восстановительная стоимость объекта – аналога (без учета скидок на торг и переход на вторичный рынок).

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во единиц	Источник информации	Стоимость объекта аналога, руб. (с учетом НДС)
1	2	3	4	6
1	Трактор МТЗ-80	1	https://vladivostok.satom.ru/p/80812159-tractor-mtz-80-1-belarus/	1 270 000,00
2	Трактор колесный Т-25А	1	https://spec.drom.ru/rubtsovsk/tractor/mini-tractor-rusich-t-244q-chuvashpillers-kabinol-aur-75683003.html	450 000,00
3	Комбайн Енисей-1200	1	https://www.avito.ru/chelyabinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/kombayn_agromash_3000_zernouborochnyy_enisey_1843744832	3 600 000,00
4	Трактор ДТ-75	1	https://www.avito.ru/saratov/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_tractor_dt_75_novyy_1794196797	1 100 000,00
5	Сеялка СЗТ-3,6	1	https://www.avito.ru/voronezh/gruzoviki_i_spetstehnika/sevarka_zernovaya_sz_szp_szt_3.6_4.0_5.4_metrov_1960394720	695 000,00
6	Плуг ПЛН 3-35	1	https://www.avito.ru/rostov-na-donu/gruzoviki_i_spetstehnika/plug_navesnoy_mtz_yumz_pln_3_35_r_1808820988	55 000,00
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	https://agrovektor.ru/physical_product/1790689-kultivator-propashnoy-krm-42-kormmash.html	168 000,00
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	https://agrovektor.ru/physical_product/1790689-kultivator-propashnoy-krm-42-kormmash.html	168 000,00
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819	1	https://spec.drom.ru/novyi-urenqol/trailer/container/koitejnerovoz-dlja-tank-kontejnertonar-974628-2-osnyj-model-k2-20-82838545.html	1 250 000,00
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	1	https://agrovektor.ru/blochka-polivomoechnaya-po-3-6-468401.htm	250 000,00
11	Бензовоз ГАЗ 53	1	https://www.farpost.ru/chelyabinsk/auto/spectech/truck/fuel-tanker/avtotoplivozapravshik-na-shassi-gaz-3309-56754748.html	2 350 000,00
12	ЗИЛ 130	1	http://rusavtoqid.regorg.ru/catalog/bortovoi_gaz_3309-771128.htm	1 600 000,00
13	ГАЗ 53, бортовой	1	http://rusavtoqid.regorg.ru/catalog/bortovoi_gaz_3309-771128.htm	1 600 000,00
Итого:				14 556 000,00

После выполнения расчетов, мы пришли к выводу, что восстановительная стоимость части имущества, рассчитываемого затратным подходом методом расчета по цене однородного объекта для объекта - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц по состоянию на 11 августа 2020 г. составляет 14 556 000 рублей (с НДС).

В соответствии с методологией оценки определенная выше восстановительная стоимость должна быть скорректирована на скидку на торг и коэффициент перехода на вторичный рынок.

Согласно информации, указанной в анализе рынка, скидка на торг на первичном рынке Транспортных средств и спецтехники составляет от 5% до 10²¹ - используем максимальное значение указанного диапазона в размере 10%.

Согласно информации представленной в «Справочнике Оценщика машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., 2019 год, коэффициент перехода на вторичный рынок для «Спецтехники узкого применения» составляет от 9,3 до 10,7%²² – используем среднее значение указанного диапазона в размере 10%.

Таблица 6-4 Восстановительная стоимость объекта – аналога (с учетом скидок на торг и переход на вторичный рынок).

№ п/п	Наименование объекта	Восстановительная стоимость (ВС), Руб.	Скидка на торг, %	ВС (с учётом скидки на торг), Руб.	Поправка на переход на вторичный рынок, %	ВС (с учётом скидки на торг + переход на вторичный рынок), Руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Трактор МТЗ-80	1 270 000,00	10	1 143 000	10,0	1 028 700
2	Трактор колесный Т-25А	450 000,00	10	405 000	10,0	364 500
3	Комбайн Енисей-1200	3 600 000,00	10	3 240 000	10,0	2 916 000
4	Трактор ДТ-75	1 100 000,00	10	990 000	10,0	891 000
5	Сеялка СЗТ-3,6	695 000,00	10	625 500	10,0	562 950
6	Плуг ПЛН 3-35	55 000,00	10	49 500	10,0	44 550
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	168 000,00	10	151 200	10,0	136 080
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	168 000,00	10	151 200	10,0	136 080
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819	1 250 000,00	10	1 125 000	10,0	1 012 500
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	250 000,00	10	225 000	10,0	202 500
11	Бензовоз ГАЗ 53	2 350 000,00	10	2 115 000	10,0	1 903 500
12	ЗИЛ 130	1 600 000,00	10	1 440 000	10,0	1 296 000
13	ГАЗ 53, бортовой	1 600 000,00	10	1 440 000	10,0	1 296 000
	ИТОГО:	14 556 000,00		13 100 400		11 790 360

После выполнения расчетов, мы пришли к выводу, что восстановительная стоимость имущества, определяемая методом «по цене однородного объекта», с учетом скидки на торг и перехода на вторичный рынок для части объектов - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц по состоянию на 11 августа 2020 г. составляет 11 790 360 рублей (с НДС).

6.4 Определение накопленного износа для движимого имущества

Различаются три основных вида износа и устаревания: физический износ, функциональное устаревание и экономическое устаревание. Функциональное и экономическое устаревание в отечественной практике относят также к категории морального износа.

Типовая последовательность учета вышеизложенных видов износа и устаревания, следующая:

физический износ -----функциональное устаревание -----экономическое устаревание

Первым по этапности элементом износа и устаревания активов является физический износ, который начинает действовать непосредственно с момента начала их эксплуатации. При этом проявляются два вида физического износа: устранимый износ и неустраиваемый износ. Устранимый износ корректируется в рамках установленных процедур технического обслуживания и ремонта. Неустраиваемый же износ является на первых этапах эксплуатации актива единственным источником его обесценения до тех пор, пока не станет проявляться механизм технического прогресса.

Итак, физический износ есть потеря стоимости, обусловленная естественным изнашиванием оцениваемого актива в процессе эксплуатации и под воздействием факторов окружающей среды.

Появление более совершенных реализаций объектов оценки порождает второй источник их обесценения – функциональное устаревание. Функциональное устаревание может быть вызвано избыточными капитальными затратами на создание оцениваемого актива (изменения в: конструкции,

²¹ Источник информации: анализ литературы и статей, касающихся стоимости, проведенный опрос специалистов компании ООО «Магистраль» (Старший менеджер Андронов Владислав Витальевич т. +79245263423) и ООО «Меридиан снаб» (Директор компании Мельник Роман Владимирович т. +7-924-730-67-47), специализированные сайты продажи спецтехники (<http://www.drom.ru>, <http://www.trucksale.ru>; <http://exkavator.ru>), базы данных ООО «ЦОЭС» и опыта Оценщика.

²² Источник информации: «Справочник Оценщика машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., 2019 год., таб. 2.1.1.3, стр. 50

используемых материалах, схеме производственного процесса, методах сборки, размерах и номенклатуре и т.п.) или (и) избыточными эксплуатационными затратами (техническое обслуживание и ремонт, энергопотребление, занимаемые производственные площади, оборудование производственных площадей и т.п.).

Таким образом, функциональное устаревание есть потеря стоимости оцениваемого актива в результате развития новых технологий.

Затем, и возможно одновременно с этим, может начинать действовать и третий источник обесценивания активов – экономическое устаревание.

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная внешними факторами (сокращение спроса на выпускаемую продукцию, инфляция, высокие процентные ставки на выдаваемые кредиты, законодательные ограничения, неблагоприятная экологическая обстановка и т.п.).

В совокупности все перечисленное выше приводит к недоиспользованию активов и, в конечном счете, к снижению их эффективности.

Под накопленным износом понимается уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости объектов, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа.

Совокупный (накопленный) износ определяется как сумма износов перечисленных видов:

если расчёт износа производится в денежном выражении

$$D = D1 + D2 + D3 + D4 + D5$$

если расчёт производится в процентной форме

$$SD = RV \cdot [1 - (1 - D1) \cdot (1 - D2) \cdot (1 - D3) \cdot (1 - D4) \cdot (1 - D5)] \text{ где,}$$

D1 – физический износ устранимый;

D2 – физический износ неустранимый;

D3 – функциональный износ устранимый;

D4 – функциональный износ неустранимый;

D5 – внешний (экономический) износ.

6.4.1 Методы определения физического износа для движимого имущества

Для оценки степени физического износа применяют следующие методы:

- анализ доходности функционирования объекта;
- анализ изменения главных параметров объекта;
- анализ эффективного возраста;
- экспертная оценка износа с использованием средств технической диагностики.

Анализ эффективного возраста

В процессе эксплуатации имущество подвергается ремонту, какие-то его части заменяются на новые, в результате хронологический возраст разных частей объекта различный. Под эффективным возрастом объекта понимается средневзвешенный хронологический возраст его частей (деталей и узлов). При этом коэффициент физического износа рассчитывается как отношение эффективного возраста к нормативному сроку службы.

Результаты расчёта этим методом могут существенно расходиться в зависимости от того, по каким показателям определяется доля отдельных разновозрастных частей (поштучная доля или стоимостная доля). Более точные результаты получаем, если при оценке эффективного возраста взвешивание разновозрастных частей производится по их восстановительной стоимости, но это требует дополнительной информации о стоимости частей объекта и усложняет тем самым расчёт.

Экспертная оценка износа с использованием средств технической диагностики

Данный метод предполагает привлечение экспертов для экспертизы технического состояния объекта и определения степени физического износа. При этом оценщик может воспользоваться уже имеющейся практикой обследований состояния объекта, которые периодически проводят работники ремонтной службы предприятия. Обычно такие инспекционные осмотры делаются для того, чтобы выяснить, в каком виде ремонта нуждается имущество. Опытные ремонтники могут вполне квалифицированно оценить степень износа, если перед ними такую задачу поставить. Минусом этого метода является субъективность такой оценки, что снижает ценность её результатов.

Для использования единых критериев оценки износа, составляют специальные оценочные шкалы. Пример такой таблицы для объектов оценки приведен в таблице:

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния оцениваемых объектов.

Таблица 6-5 Шкала экспертных оценок²³.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Коэффициент износа, %
1	2	3
Новое	Новое, установленное и ещё не эксплуатирующееся имущество, в отличном состоянии.	0- 5
Очень хорошее	Практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации, и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей и ответственных узлов.	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	81-90
Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	91-100

Объективность экспертных оценок можно повысить, если при обследовании физического состояния объектов оценки применить современные способы и специальную аппаратуру технической диагностики.

6.4.2 Расчёт физического износа

Физический износ оцениваемого объекта определяем с помощью метода экспертной оценки износа (описание метода см. п. 6.3.1). На основании качественного описания технического состояния оцениваемого имущества все объекты характеризуются признаками износа, описанными в таблицах шкалы экспертных оценок.

Расчет физического износа производился в соответствии с предоставленной заказчиком характеристикой технического состояния каждой позиции рассматриваемого имущества. Учитывая, что на оцениваемые объекты какие-либо документы, а согласно информации, предоставленной Заказчиком, оцениваемое имущество находится в состоянии – Негодное к применению или лом (Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь). Для определения физического износа объектов №№1-13 использовались значения, указанные в таблице 6.6.

Расчеты физического износа (Физ. износ, %) имущества представлены в таблице:

Таблица 6-6 Расчет физического износа имущества

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние	Характеристика технического состояния	Общий физ. Износ, %
1	Трактор МТЗ-80	Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
2	Трактор колесный Т-25А	Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
3	Комбайн Енисей-1200	Негодное к применению или лом	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%

²³ «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации»: М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов, Москва. «Финансы и статистика». 2008 г. - с. 153

№ п/п	Наименование объекта	Техническое состояние	Характеристика технического состояния	Общий физ. Износ, %
4	Трактор Дт-75	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
5	Сеялка СЗТ-3,6	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
6	Плуг ПЛН 3-35	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
11	Бензовоз ГАЗ 53	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
12	ЗИЛ 130	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%
13	ГАЗ 53, бортовой	Негодное применению или лом ^к	Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	91-100%

Для расчетов используем среднее значение указанного в таблице диапазона в размере 95%

Таким образом, физический износ имущества - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц составляет на 11 августа 2020 г.: D1+D2 = от 95%.

6.4.3 Расчёт функционального износа

Функциональный износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Для воздушных судов это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Наиболее сложным аспектом оценки объекта оценки является оценка его функционального износа. Этот вид износа проявляется с увеличением временного интервала между выпуском изделия и моментом его оценки.

Так же функциональный износ объектов обычно связывается с потерей ими стоимости вследствие появления на рынке нового имущества такого же функционального назначения. Причём понятие «новое имущество» отражает не отсутствие у него физического износа, а целый комплекс особенностей, связанных прежде всего, с использованием при создании новых конструктивных решений, материалов и технологии производства. Функциональный износ существующего имущества может наблюдаться даже тогда, когда объект только что выпущен производителем. Функциональный износ связан с уменьшением расходов, на эксплуатацию современного аналога, по сравнению с объектом оценки.

При оценке функционального износа используется Шкала экспертных оценок для определения уровня функционального износа машин и оборудования²⁴.

Таблица 6-7 Шкала экспертных оценок для определения процента функционального износа

Индекс	Оценка состояния	Характеристика состояния	Процент износа, %
1	2	3	4
А	Отличное	Соответствует лучшим мировым образцам	0
Б	Хорошее	Вполне конкурентоспособно, однако имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5-10
В	Удовлетворительное	Конкурентоспособно, однако имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15-35

²⁴ Оценка рыночной стоимости машин и оборудования", изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер.

Г	Неудовлетворительное	Не конкурентоспособно, значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам (почти в 2 раза)	40-70
Д	Безнадежно устарело	Безнадежно не конкурентоспособно, снято с производства, во всех отношениях проигрывает аналогам	75-100

Как уже указывалось выше, функциональные качества оцениваемого имущества не сильно отличаются от качества объектов аналогов, почти все модели производятся и в настоящее время. На основании вышеизложенного, Оценщик принимает решение функциональный износ не применять.

Таким образом, функциональный износ имущества - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц составляет на 11 августа 2020 г.: $D3 + D4 = 0\%$.

6.4.4 Расчёт внешнего износа

Износ внешнего воздействия — это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине.

Основными причинами внешнего экономического износа является сокращение спроса на оцениваемое имущество, возросшая конкуренция с аналогичными изделиями.

Обзор рынка показал, что спрос на спецтехнику является постоянным и стабильным.

Таким образом, можно сделать вывод об отсутствии внешнего износа у объектов №№ 1-13.

Таким образом, внешний износ части имущества - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц составляет на 11 августа 2020 г.: $D5 = 0\%$.

6.4.5 Заключение о величине накопленного износа для движимого имущества

Расчеты накопленного износа имущества представлены в таблице.

Таблица 6-8 Расчет накопленного износа имущества

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, Руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Трактор МТЗ-80	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	977 265,0
2	Трактор колесный Т-25А	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	346 275,0
3	Комбайн Енисей-1200	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	2 770 200,0
4	Трактор ДТ-75	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	846 450,0
5	Сеялка СЗТ-3,6	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	534 803,0
6	Плуг ПЛН 3-35	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	42 323,0
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	129 276,0
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	129 276,0
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	961 875,0
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	192 375,0
11	Бензовоз ГАЗ 53	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	1 808 325,0
12	ЗИЛ 130	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	1 231 200,0
13	ГАЗ 53, бортовой	95,00%	0,00%	0,00%	95,00%	1 231 200,0
	ИТОГО:					11 200 843

Таким образом, накопленный износ части объектов, рассчитываемых затратным подходом для объекта - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц составляет на 11 августа 2020 г.: $D1+D2 = 11\ 200\ 843$ руб.

6.5 Обоснование выбора подходов и методов, применяемых в рамках затратного подхода и последовательность определения стоимости объекта оценки для недвижимого имущества

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода (cost approach) определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений с учетом накопленного износа.

Последовательное применение принципов оценки в затратном методе позволяет сформулировать важный вывод о том, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость (стоимость в обмене) являются существенно различными понятиями. Классическим примером, иллюстрирующим это положение, является сравнение затрат на бурение и рыночной стоимости «сухой» и нефтеносной скважин.

Если вышесказанное верно, то какое отношение имеет затратный метод к рыночной стоимости?

Теоретически, на сбалансированном и совершенном рынке недвижимости рыночные издержки на создание объекта доходной недвижимости рыночная информация по продажам аналогов и капитализированный доход от объекта недвижимости должны соответствовать одному и тому же значению стоимости, которое уравнивает в каждый текущий момент времени силы спроса и предложения.

Для недвижимости, не предназначенной для генерации арендного дохода, приведенное выше теоретическое положение не вполне корректно. Но, если такой специализированный объект недвижимости должен быть продан на открытом рынке, то его рыночная стоимость может быть сопоставлена с рыночной стоимостью ресурсов для его создания, в том числе рыночной стоимостью участка земли, строительных материалов и рабочей силы и т. д. Другими словами, если благоразумный инвестор вкладывает средства в приобретение по рыночным ценам строительных ресурсов с расчетом продать вновь построенный объект на открытом рынке, то вполне правомерно сопоставить его издержки со стоимостью объекта на открытом рынке, то есть со стоимостью в обмене.

Сложившаяся международная практика показывает, что при определении стоимости в обмене на открытом рынке, уровень, определяемый затратным методом, является одной из точек зрения на нее, отражая мнение будущего пользователя. Особенно это относится к объектам новым или с небольшим сроком эксплуатации.

Существует также целый ряд объектов специализированной недвижимости, рыночную стоимость которых трудно оценить, как методами капитализации дохода, так и методами сравнения продаж. К ним относятся школы, больницы, здания почты, культовые сооружения, вокзалы и т. д. Маловероятно найти достаточно данных о сравнимых продажах таких объектов. Кроме того, предназначение этих сооружений не было направлено на получение дохода. Поэтому затратный метод в этих случаях может дать отправную точку для обсуждения стоимости недвижимости.

В периоды снижения активности на рынке, которые могут быть следствием общих экономических спадов, количество продаж резко падает. Доходы, которые приносит недвижимость, также уменьшаются. В результате этого применение сравнительного или доходного подходов становится затруднительным или невозможным из-за отсутствия достаточного количества исходных данных или их неадекватности. Единственный способ получить представление о порядке величины рыночной стоимости – применение затратного подхода.

Так как затратный подход предполагает отдельную оценку земли и строений, то он, в первую очередь, подходит для применения в сфере страхования, где страхуемые объекты должны быть отделены от не страхуемых.

Таким образом, затратный подход определения рыночной стоимости недвижимости, является, с одной стороны, обязательным элементом процедуры определения рыночной стоимости, а с другой – зачастую единственным инструментом для получения представления о стоимостной оценке недвижимости.

Следует отметить, что имеют место мнения о том, что затратный подход имеет определенные ограничения при оценке объектов со значительным сроком службы из-за трудностей с измерением величин накопленного износа. Кроме того, результаты затратного подхода отражают стоимость полного права собственности, поэтому необходима их корректировка при оценке прав, отличных от полного права собственности.

На основании тщательного анализа всей доступной для оценщика информации, полученной как в результате анализа рынка, так и в результате обследования объекта оценки, для определения рыночной стоимости затратным подходом выполняется последовательный ряд шагов (выбор методов,

а также критерии выбора методов в рамках затратного подхода представлен ниже в соответствующих разделах отчета об оценке):

1. Оценка стоимости участка земли как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.
2. Оценка стоимости воспроизводства или стоимости замещения для зданий и сооружений объекта оценки на действительную дату оценки.
3. Оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства.
4. Оценка подходящей для данного проекта величины предпринимательской прибыли.
5. Оценка величины общего накопленного износа зданий и сооружений.
6. Оценка стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений объекта оценки с учетом общего износа (2 + 3+4-5).
7. Оценка рыночной стоимости полного права собственности на недвижимость (6 + 1).

6.6 Определение стоимости нового строительства

6.6.1 Общие понятия и определения

Исходное положение затратного метода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности. Здесь следует заметить, что при оценке недвижимости, в отличие от инвестиционного проектирования, срок строительства считается пренебрежительно малым.

Рассматривая термин «стоимость строительства» с точки зрения благоразумного инвестора и применяя принцип замещения, можно сделать вывод, что он означает либо стоимость строительства точной копии оцениваемого сооружения, либо стоимость строительства на этом же участке современного сооружения, которое имеет полезность, равную полезности оцениваемого объекта. Так как обе стоимости обеспечивают инвестору одинаковую полезность, то обе они могут рассматриваться как стоимость строительства для инвестора.

Стоимость (издержки) воспроизводства (reproduction cost) - это расчетная стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого здания/сооружения из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания.

Существующие здания, однако, могли быть созданы из материалов, по строительным технологиям или проектам, которые сегодня вышли из употребления, а затраты на возведение их копий в современных условиях рассчитать либо невозможно, либо они несопоставимы с затратами на возведение современных зданий аналогичного функционального назначения и равной полезности. В качестве примеров можно привести многоэтажные здания исторической застройки городов, имеющих кирпичные стены большей толщины, чем требуется по современным представлениям, либо возведенных с дополнительными избыточными конструктивными мероприятиями для повышения несущей способности (с армированием кладки полосовой сталью, с разгрузочными арками и т. п.). В этой ситуации общепринятая оценочная практика - оценивать стоимость объекта равной полезности с объектом оценки, возведение которого во всех аспектах соответствует современному уровню строительного производства.

Стоимость (издержки) замещения (replacement cost) - это оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания/сооружения, с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта, с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

Очевидно, что величина стоимости, рассчитанная с использованием затратного подхода, может варьироваться существенно, в зависимости от того, будет ли использоваться стоимость замещения или воспроизводства. Концепция, выбираемая для конкретной оценки, должна соответствовать позиции типичного покупателя и быть ясно обоснована в отчете об оценке для предупреждения неправильного понимания.

Определение стоимости нового строительства зданий и сооружений для целей оценки имеет некоторые специфические особенности, по сравнению с прогнозом стоимости будущего строительства.

К ним относятся:

- специальная структура стоимости строительства, учитывающая современные экономические условия;
- необходимость одновременного учета цен различных базисных периодов на строительные материалы, трудозатраты, эксплуатацию строительной техники;
- возможное отсутствие проектно-сметной и другой документации по оцениваемому объекту;
- неопределенность исходных данных из-за отсутствия возможности получить полное представление о конструкции оцениваемого здания путем технического обследования;
- отсутствие, как правило, достаточного финансирования и времени для детального повторения работы проектировщиков.

6.6.2 Структура стоимости нового строительства

Стоимости воспроизводства и замещения, по сути, аналогичны стоимости возведения в сегодняшних условиях нового здания и являются аналогами стоимости нового строительства. При этом в структуре стоимости нового строительства отражаются затраты и интересы всех участников процесса создания зданий и сооружений в современных рыночных условиях.

В практике оценки стоимости недвижимости структура затрат или издержек на строительство представляется в виде трех основных частей:

$$CC = ПИ + КИ + ПП$$

где:

СС - стоимость нового строительства;

ПИ - прямые издержки;

КИ - косвенные издержки;

ПП - прибыль предпринимателя.

Прямые издержки - это расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте и включающие:

- стоимость строительных материалов, изделий и инженерного оборудования;
- заработную плату строительных рабочих;
- стоимость эксплуатации строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий, сооружений, инженерных сетей, коммунальных услуг в период возведения здания;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- стоимость мероприятий по контролю за ходом строительства.

Косвенные издержки - это расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства. К косвенным издержкам относят:

- гонорары архитекторам и инженерам за проектирование, экспертизу проектов, исследование природных условий на площадке застройки;
- дополнительная заработная плата и пособия рабочим;
- все виды страховок, налогов и обязательных отчислений;
- стоимость инвестиций в землю;
- проценты по кредитам;
- рекламные выплаты в течение строительства;
- дополнительные инвестиции капитала в арендуемые помещения или арендная плата;
- административные расходы застройщика.

Прибыль предпринимателя - это устанавливаемая рынком величина вознаграждения, которое предприниматель ожидает получить в виде премии за компенсацию риска, связанного с осуществлением всего проекта коммерческого девелопмента.

В зависимости от сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивают, как процент от различных составных частей стоимости нового строительства. При этом абсолютное выражение прибыли предпринимателя не изменяется.

6.6.3 Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости

Основываясь на рассмотренной выше системе нормативов и ценообразования, в современной практике оценки применяют следующие методы определения стоимости нового строительства:

- метод укрупненных показателей стоимости (метод сравнительной единицы);
- метод укрупненных элементных показателей стоимости;
- метод единичных расценок;
- базисно-индексный метод.

6.6.3.1 Метод укрупненных показателей стоимости (Метод сравнительной единицы)

Данный метод относится к наиболее оперативным и обеспечивает приемлемую для оценки точность 15-20%.

Метод основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств (1 стояночное место в гараже, 1 посадочное место в кафе, 1 м² жилой площади, 1 м³ строительного объема и т. п.) оцениваемого объекта, со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения.

Стоимость нового строительства в данном методе определяется из выражения:

$$CC = C_{\text{лн}} \times N$$

где:

СС - стоимость строительства;

$C_{\text{лн}}$ - стоимость единицы потребительских свойств;

N - количество единиц потребительских свойств на объекте.

В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия с объектом оценки определяется искомая величина рыночной стоимости. В качестве типового строения лучше всего использовать подобное, недавно построенное, для которого известна контрактная цена. При этом необходимо сделать поправку на разницу во времени между датой подписания контракта и датой оценки.

При отсутствии данных о контрактной цене показатель стоимости можно получить из информации о продаже подобных, недавно построенных объектов, для которых должны выполняться следующие условия:

- улучшения отражают наилучшее использование участка; - недвижимость достигла стабилизированной загрузки;
- предложение и спрос находятся в равновесии;
- стоимость участка определена достаточно обоснованно.

Разница между продажной ценой и стоимостью участка определяет стоимость строений.

В большинстве случаев применения данного метода для определения $C_{\text{лн}}$ используются показатели единичных стоимостей, взятые из специальных справочников и ценников. Такие справочники регулярно выпускаются и содержат статистические данные по рынку недвижимости. Единичные стоимости типовых или базовых зданий приводятся для строений определенных размеров, поэтому необходимо производить их корректировку на реальные габариты. При этом, если исследуемое строение больше, чем базовое, единичная цена обычно ниже, и наоборот.

К нормативной базе метода укрупненных обобщенных показателей стоимости относятся также сборники УПВС, содержащие данные о восстановительной стоимости типовых объектов.

Даже если некоторое строение идентично нормативному аналогу в терминах размеров, дизайна и качества конструкций, аналог часто отличается от исследуемого. Различные типы крыш,

нерегулярный периметр и очертания здания могут существенно влиять на сравнимые единичные стоимости.

Следует также учитывать, что на единичные цены сильно влияет стоимость оборудования, которая постоянно увеличивается со временем. Для точных корректировок единичных стоимостей применяют их разбивку на составляющие элементы с последующим уточнением каждой позиции.

6.6.4 Расчет стоимости нового строительства

Оцениваемые объекты построены в 1908 г., 1953 г., 1954 г. Проектная документация на строительство зданий Оценщику не предоставлена. Поэтому в данном отчете стоимость строительства оценивается по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС).

Определение стоимости нового строительства для улучшений в затратном методе базируется на пересчете стоимости строительства в базисных ценах 1969, 1984 или 1991 годов (согласно нормативным документам Госстроя СССР сметные нормы и цены в строительстве пересматривались в 1969, 1984 и 1991 годах) к стоимости на дату оценки с помощью индексов удорожания.

Для пересчета полной восстановительной стоимости оцениваемых объектов недвижимости были использованы стоимостные показатели 1 единицы (строительного объема, длины и т.п.) объекта-аналога, рассчитанные по сборнику УПВС.

Источники информации для расчетов

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющихся в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете. - М.: Издательство «Энергия», 1971.

2. «Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов». - М.: Издательство литературы по строительству, 1970.

3. Сборники «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений...». Издательство «Экономика», 1970.

4. «Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС» - М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995.

5. Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 №94 «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строений».

6. Данные Регионального центра ценообразования в строительстве (РЦЦС) и письма Минрегиона России, индексы КО-ИНВЕСТ.

Методика оценки

Восстановительная стоимость объектов оценки определялась как стоимость в ценах на дату оценки возведения объекта-аналога. В качестве объекта-аналога рассматривается типовой объект с тем же, что и у оцениваемых объектов, функциональным назначением, сходным объемно-планировочным и конструктивным решением.

В восстановительную стоимость, определенную на основании укрупненных показателей, включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также, общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательских работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижный характер работ и др.

Последовательность выполнения оценки в общем случае включает:

- * выбор объекта-аналога из базы нормативных данных;
- * корректировку показателя единичной стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
- * определение стоимости объекта оценки в базисном уровне цен используемой нормативной базы;
- * перевод стоимости из базисного уровня цен используемой базы данных в цену на дату оценки.

Восстановительная стоимость возведения здания-аналога принята по данным об укрупненных показателях восстановительной стоимости зданий и сооружений для целей переоценки основных фондов (УПВС), разработанных в 1970-1972 годах.

Корректировка показателей единичной стоимости производится в соответствии с указаниями и разъяснениями по применению УПВС.

Переход к ценам на дату оценки выполняется с применением индекса цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе.

Переход к уровню цен на дату оценки

Восстановительная стоимость оцениваемых зданий в уровне цен на дату оценки С2019 определяется путем пересчета стоимости строительства в уровне цен 1969 года сначала в уровень цен 1984 года, а затем – в уровень цен на дату оценки с использованием соответствующих коэффициентов и индексов.

Переход к уровню цен 1984 года осуществляется умножением стоимости в уровне цен 1969 года С1969 на индекс И1969/1984 изменения стоимости, принимаемый в соответствии с данными, приведенными в Постановлении Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента.

Переход к уровню цен 1991 года осуществляется умножением стоимости в уровне цен 1984 года С1984 на индекс И1984/1991 изменения стоимости, принимаемый в соответствии с данными, приведенными в Приложении к Письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д. В соответствии с отраслевой принадлежностью оцениваемого объекта значение индекса составляет с учетом территориального коэффициента.

Переход к уровню цен на дату оценки производится умножением стоимости в уровне цен 1991 года на индекс цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений И1991/2019 по состоянию на дату оценки. Значение индекса принимается по данным Регионального центра ценообразования в строительстве (РЦЦС) или Писем Минрегиона России «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ (в том числе стоимости материалов, оплаты труда и эксплуатации машин и механизмов) на N-ый квартал N-го года к уровню баз 1991 года по субъектам Российской Федерации», индексов КО-ИНВЕСТ.

Расчет стоимости нового строительства зданий (восстановительной стоимости)

Расчеты полной восстановительной стоимости объектов недвижимости выполнены в Приложении 2.1.к данному Отчету об оценке.

На основании произведенных расчетов восстановительная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, на 11 августа 2020 г. составляет:

Таблица 6.9 Восстановительная стоимость объектов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость оцениваемого объекта, руб.
1	2	3
1	сторожка	807 278

6.7 Определение накопленного износа

6.7.1 Общие понятия и определения

Накопленный износ (*accrued depreciation*) - это величина потери рыночной стоимости недвижимости, относимая к улучшениям и возникающая в результате воздействия на здание/сооружение внутренних или внешних факторов.

Считается, что причинами потери рыночной стоимости недвижимости являются факторы, вызываемые физическим разрушением, функциональным и внешним (экономическим) устареванием, или их комбинацией.

Теоретически, накопленный износ может начать накапливаться в момент завершения строительства даже в объекте, представляющем наиболее эффективное использование участка. Хотя большинство форм физического разрушения могут быть нейтрализованы или временно приостановлены, все же физическое разрушение имеет тенденцию упорно существовать. С возрастом

объекта появляется функциональное устаревание, хотя даже новые объекты могут иметь различные формы функционального устаревания, такие как устаревание вследствие неудачного дизайна.

Следует подчеркнуть, что **износ возникает только тогда, когда он определяется рынком, как потеря стоимости**. Другими словами, износ есть разница между стоимостью воспроизводства или замещения улучшений и их рыночной стоимостью, поэтому накопленный износ иногда называют разрушенной полезностью.

Для анализа накопленного износа следует разобраться в сущности некоторых терминов: физический износ, функциональный износ, внешний или экономический износ, экономическая жизнь, остаточная экономическая жизнь, эффективный возраст и реальный возраст.

Физический износ (*deterioration*), или физическое разрушение, вызывается разрушением строительных конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т. д.).

Функциональный износ (*functional obsolescence*), или функциональное устаревание, вызывается несоответствием характеристик зданий или сооружений современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках рассматриваемого типа недвижимости (несовременная компоновка, устаревание инженерного оборудования). Физический износ и функциональный износ обычно присущи непосредственно зданиям или сооружениям.

Внешний (экономический) износ (*external obsolescence*) вызывается изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т. д. Внешний износ возникает по отношению к одному или группе объектов на одном рынке, в то время как для остальных объектов воздействие внешних факторов отсутствует.

Экономическая жизнь (*economic life*) - это период времени, в течение которого улучшения дают вклад в стоимость недвижимости. Экономическая и физическая жизни могут сильно отличаться – обычно ожидаемая физическая жизнь превосходит экономическую жизнь. Например, улучшения с различными степенями физической полезности обычно замещаются новыми конструкциями. Тем не менее, обновление или реконструкция старой недвижимости обычно удлиняют ее экономическую жизнь. В любой момент времени экономическая жизнь недвижимости не может превосходить ее физическую жизнь.

Остаточная экономическая жизнь - это оцениваемый период, в течение которого улучшения будут продолжать вносить вклад в стоимость недвижимости. Оценщик определяет остаточную экономическую жизнь недвижимости, исходя из толкования поведения типичного покупателя конкурентной собственности.

Действительный возраст (*actual age*), иногда называемый историческим или хронологическим возрастом - это количество лет, которые прошли с момента завершения строительства сооружения.

Эффективный возраст (*effective age*) - это возраст, показываемый состоянием и полезностью строения. Эффективный возраст здания может быть меньше, чем его действительный возраст, если его эксплуатировали на уровне выше среднего, или оно имеет отличное качество дизайна, или если существует недостаток подобных зданий на рынке. Например, сорокалетнее здание может иметь эффективный возраст 20 лет (оно «выглядит» как будто ему 20 лет) в результате реконструкции, модернизации или повышенного рыночного спроса. Однако, если здание не имело соответствующей эксплуатации, его эффективный возраст может быть больше, чем реальный возраст.

В заключение, еще раз необходимо подчеркнуть, что накопленный износ определяется только для зданий и сооружений, а участок земли включается в оценку по его текущей рыночной стоимости.

6.7.2 Методы оценки накопленного износа

Для оценки накопленного износа применяются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод экономического возраста;
- модифицированный метод экономического возраста;
- метод разбивки.

При выборе того или иного метода следует помнить, что главным является условие: последовательность и логика расчета износа должны отражать реакцию осторожного, информированного покупателя на состояние объекта недвижимости и окружающей экономической среды.

6.7.2.1 Метод разбивки

Метод разбивки (*breakdown method*) заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов и типов износа, к которым относят:

- Физический износ (в т.ч. устранимый физический износ и неустрашимый физический износ);
- Функциональный износ (в т.ч. устранимый функциональный износ и неустрашимый функциональный износ);
- внешний (экономический) износ.

При этом считается, что износ относится к **исправимому** (*curable*), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом рыночная стоимость. И наоборот, износ относится к **неисправимому** (*incurable*), если затраты на устранение больше, чем добавляемая рыночная стоимость сооружения.

Физический износ можно рассчитать отдельно для устранимого и неустрашимого износа или посчитать физический износ для всего объекта в целом (метод экспертизы состояния с использованием экспертной шкалы физического износа).

В настоящем отчете в рамках метода разбивки физический износ методом экспертизы состояния с использованием экспертной шкалы физического износа.

Ниже приведены описания устранимого и неустрашимого износа входящих в общий физический износ.

Устранимый физический износ

Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом. Обычными позициями отложенного ремонта являются визуально фиксируемые повреждения строительных элементов и конструкций.

С рыночной точки зрения, потеря стоимости за счет устранимого физического износа имеет место в результате того, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т. д.).

Теоретически величина отложенного ремонта определяется затратами на полное восстановление поврежденных строительных элементов и инженерного оборудования для придания им нормальных (проектных) эксплуатационных свойств. Практически величина отложенного ремонта определяется либо как потеря стоимости нового строительства элемента, либо как сумма ремонтно-строительных работ по устранению повреждений.

Базой для расчета отложенного ремонта в первом случае являются степень и объем повреждений. При этом измерение степени повреждений в процентах от стоимости создания нового элемента выполняется путем сопоставления фактических признаков повреждений с перечнем, содержащимся в соответствующих нормативных документах (например, «ВСН 53-86р. Определение физического износа жилых зданий»).

Степень повреждения соответствующего объема конструктивного элемента позволяет определить величину потери стоимости нового строительства для данного элемента.

При определении отложенного ремонта, как суммы ремонтно-строительных работ по устранению повреждений, следует учитывать весь комплекс работ, которые необходимо выполнить на дату оценки. Расчет затрат на такие работы выполняется по действующим сметным нормативам для ремонтно-строительных работ.

Степень износа определяется путем сопоставления фактических дефектов строительных элементов с нормативным перечнем повреждений.

Неустрашимый физический износ

Как отмечалось выше, неустрашимый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Теоретической основой для расчета неустрашимого физического износа является предположение о линейном уменьшении потребительских качеств строительных элементов и конструкций в течение их срока службы. При этом общепринятым подходом считается полное исчерпание потребительских свойств в течение срока службы.

Следует отметить, что существуют методики нелинейного расчета неустраняемого физического износа, причем степень нелинейности часто является функцией качества эксплуатации.

Однако главным вопросом, остающимся нерешенным в течение всего срока существования оценки недвижимости, как прикладной науки, является определение временной характеристики, называемой сроком службы. В результате отсутствия достаточного исторического опыта и сегодня нельзя закрыть этот вопрос четким указанием сроков, в течение которых та или иная конструкция или строительный элемент, особенно основные несущие, полностью исчерпает свою полезность. Совершенно очевидным сегодня является положение о том, что сроки полезной жизни строительных конструкций и элементов необходимо определять на основе статистических наблюдений за эксплуатацией недвижимости, с применением теории надежности и вероятностных методов расчета. При этом нормативные сроки службы должны быть функционально связаны с условиями эксплуатации, качеством материалов, качеством строительно-монтажных работ и т. д.

В существующей практике оценки элементы сооружения, имеющие неустраняемый физический износ, делят на **долгоживущие** и **короткоживущие**.

У **долгоживущих элементов** ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего строения (например, фундамент, несущие стены, капитальные перекрытия и т. д.). **Короткоживущие элементы** имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все строение, поэтому в течение срока эксплуатации предусматривается их периодическая замена.

Неустраняемый физический износ в короткоживущих элементах определяется в следующем порядке:

- рассчитывается степень неустраняемого физического износа, как отношение действительного возраста элементов к их общей физической жизни (нормативному сроку эксплуатации);

- рассчитывается база начисления износа, как разность между стоимостью воспроизводства или замещения элемента и величиной его устранимого физического износа;

- рассчитывается величина неустраняемого физического износа как произведение степени износа на базу начисления износа.

Нормативные сроки эксплуатации короткоживущих элементов принимаются по соответствующим справочным материалам по ремонту и эксплуатации зданий, и сооружений различного назначения. Причем, в зависимости от неблагоприятных условий эксплуатации отдельных элементов, эти сроки могут быть уменьшены до 30%.

Неустраняемый физический износ в долгоживущих элементах определяется в следующем порядке:

- рассчитывается степень неустраняемого физического износа как отношение действительного возраста здания или сооружения к его общей физической жизни (нормативному сроку эксплуатации);

- рассчитывается база начисления износа как между стоимостью воспроизводства или замещения элемента и суммой его устранимого физического износа и остаточной восстановительной стоимости короткоживущих элементов;

- рассчитывается величина неустраняемого физического износа как произведение степени износа на базу начисления износа.

Нормативные сроки эксплуатации зданий и сооружений различного функционального назначения, и конструктивного устройства принимаются в соответствии с рекомендациями по периодичности планово-предупредительных ремонтов.

Устранимый функциональный износ

К устранимому функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна и т. п. современным рыночным требованиям к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

С точки зрения текущих рыночных стандартов устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

К недостаткам, требующим добавления, относят позиции, которых нет в существующем здании или сооружении, и без которых здание или сооружение не соответствует современным стандартам.

Количественным измерителем устранимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на дату оценки, и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки.

К элементам, требующим замены или модернизации, относят те строительные элементы, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным стандартам функциональности.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа, минус стоимость возврата материалов от разборки устаревших элементов, плюс стоимость работ по демонтажу и плюс стоимость установки новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования, если они могут быть использованы на других объектах.

К «сверхулучшениям» относят позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов.

Устранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций сверхулучшений, минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Если стоимость строительства определяется как стоимость замещения, при расчете устранимого функционального износа имеют место некоторые особенности. Так как в этом случае «сверхулучшения» отсутствуют, следовательно, и нет необходимости определять приходящуюся на них долю физического износа. Однако, стоимость исправления «сверхулучшений» все же необходимо учитывать.

В случае использования стоимости замещения последовательность расчета устранимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления, а также замены и модернизации, соответствуют случаю применения стоимости воспроизводства.

Неустранимый функциональный износ

По аналогии с устранимым, неустранимый функциональный износ вызывается недостатками и «сверхулучшениями».

Недостатки, вызывающие неустранимый функциональный износ, включают:

- позиции, не включенные в стоимость нового строительства, но которые должны быть;
- позиции, включенные в стоимость нового строительства, но которых быть не должно.

Следует заметить, что расчет неустранимого функционального износа за счет недостатков не зависит от того, какая стоимость - восстановления или замещения - будет приниматься за основу.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства.

Неустранимый функциональный износ за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового строительства, минус относящийся к рассматриваемым позициям физический износ, минус настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции.

Последовательность расчета неустранимого функционального износа за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения стоимости воспроизводства неустранимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как стоимость воспроизводства элементов «сверхулучшения», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием сверхулучшений, минус любая добавленная стоимость. При этом, к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т. д. - связанные с наличием «сверхулучшения».

Следует заметить, что здесь необходимо проявлять особое внимание во избежание двойного учета. Если элемент сверхулучшения включает устранимый и неустрашимый физический износ, то стоимость воспроизводства этого элемента должна быть уменьшена на величину физического износа, который определяется для долгоживущих и короткоживущих позиций.

Стоимость замещения не учитывает стоимость строительства «сверхулучшений», поэтому не учитывается и их физический износ. Тем не менее, такие позиции, как дополнительные налоги, страховка, коммунальные платежи должны быть учтены. Применительно к нашему примеру, в случае использования заменяющей стоимости неустрашимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» равен нулю.

Внешний износ

Внешний (экономический) износ вызывается уменьшением полезности здания в результате изменения воздействующих на него внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и так далее.

Существуют два метода оценки внешнего износа:

- капитализация потери дохода, относящегося к изменению внешних условий;
- сравнение продаж подобных объектов при стабильных и измененных внешних условиях.

При наличии достаточного количества данных, второй подход более предпочтителен. Использование капитализации потери дохода предполагает определение потерь дохода за счет изменения внешних условий. Затем доля потерь, приходящаяся на здание (сооружение), капитализируется при норме капитализации для зданий.

В настоящем Отчете накопленный износ для оцениваемого объекта определяется методом разбивки (физический износ определяется методом экспертизы состояния с использованием экспертной шкалы физического износа). При этом последовательно рассматривают все виды износа:

- физический износ,
- функциональный,
- внешний или экономический износ.

Накопленный износ объекта оценки определяется как сумма износов перечисленных видов по формуле:

$$\text{Ин} = \text{Ифиз.} + \text{Ифункц.} + \text{Ивн.}^{25}$$

$$\text{Ин} = \text{С} * [1 - (1 - \text{Ифиз.}) * (1 - \text{Ифункц.}) * (1 - \text{Ивн.})]^{26}$$

где,

С – восстановительная стоимость оцениваемого объекта;

Ифиз. – физический износ;

Ифункц. – функциональный износ;

Ивн. – внешний износ.

Ивн. – внешний износ.

6.7.3 Расчёт величины накопленного износа для недвижимого имущества

6.7.3.1 Расчёт величины физического износа

Устранимый и неустрашимый физический износ

Под устранимым физическим износом понимается потеря стоимости недвижимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания (сооружения), имеющих явные повреждения или дефекты. При этом предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются.

В денежном выражении устранимый физический износ определен как «затраты по доведению объекта до состояния, эквивалентного первоначальному».

²⁵ Если расчёт износа производится в денежном выражении.

²⁶ Если расчёт износа производится в процентной форме.

Как было отмечено выше, неустраняемый физический износ соответствует позициям, устранение которых практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы здания (сооружения), имеющие неустраняемый физический износ, делят на: долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего сооружения.

Физический износ определяется с использованием следующих нормативных документов:

- Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа...»;
- Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312).

Для оцениваемых объектов, находящихся в удовлетворительном состоянии, износ определен как максимальное значение экспертной шкалы физического износа объектов по данным МОК-Информ для объектов с удовлетворительным состоянием. Для оцениваемого объекта, находящегося в аварийном состоянии, износ определен как среднее значение экспертной шкалы физического износа объектов по данным МОК-Информ для объектов с аварийным состоянием:

Таблица 6.10 Экспертная шкала физического износа объектов недвижимости по данным МОК-Информ (www.ValNet.ru)²⁷

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0–15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15–35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35–60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60–80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80–100

Таблица 6.11 Расчет физического износа

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ по данным МОК-Информ ²⁸ , %
1	2	3
1	Сторожка	60

Таблица 6.12 Физический износ расчет

№ п/п	Наименование объекта	Износ на дату оценки, %	Износ на дату оценки, руб.
1	2	3	4
1	Сторожка	60	484 367

Таким образом, физический износ оцениваемого объекта составляет:

Таблица 6.13

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, Руб.
1	2	3
1	Сторожка	484 367

²⁷ Источник информации: Учебно-практическое пособие Настоящая книга практикующего оценщика. – Новосибирск: ЦЭРИС, 2013. В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов. Стр.205.

²⁸ Источник информации: Учебно-практическое пособие Настоящая книга практикующего оценщика. – Новосибирск: ЦЭРИС, 2013. В.А. Вольнова, Д.М. Хлопцов. Стр.205.

6.7.3.2 Расчёт величины функционального износа

Устранимый функциональный износ

К устранимому функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия объемно-планировочного и/или конструктивного решения оцениваемого здания современным рыночным стандартам. Аналогично устранимому физическому износу устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

С точки зрения текущих рыночных стандартов устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

Функциональный износ, обусловленный недостаточностью элементов, определяется разностью в стоимости их установки на дату оценки и в процессе строительства объекта.

Устранимый функциональный износ, обусловленный потребностью в замене элементов здания (сооружения), измеряется суммой затрат по его устранению за вычетом ранее учтенного физического износа заменяемых элементов и их ликвидационной стоимости. Таким же образом измеряется устранимый функциональный износ, возникший за счет «сверхулучшений».

Из анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 4) Оценщик предположил, что наилучшее использование объектов оценки многопрофильное и производственное здания. В связи с этим предполагаемым использованием объектов нет необходимости дополнять конструктивными элементами.

По нашему мнению, применительно к объекту оценки устранимый функциональный износ отсутствует.

Неустранимый функциональный износ

По аналогии с устранимым, неустранимый функциональный износ вызывается:

- недостаточностью отдельных элементов здания (сооружения) или их качественных характеристик;
- переизбытком отдельных элементов или «сверхулучшениями».

Неустранимый функциональный износ вследствие недостаточности отдельных элементов измеряется потерей чистого дохода из-за их отсутствия, капитализированной по норме капитализации для зданий (сооружений) такого типа.

Неустранимый функциональный износ, вызванный «сверхулучшениями» оценивается как восстановительная стоимость этих элементов за вычетом их физического износа с добавлением алгебраической суммы всех текущих расходов и доходов владельца, связанных с использованием «сверхулучшений».

По нашему мнению, применительно к объекту оценки неустранимый функциональный износ, связанный с недостаточностью качественных характеристик элементов зданий (помещений) или их избыточностью, отсутствует.

6.7.3.3 Расчёт величины внешнего износа

Внешний износ характеризует ущерб, нанесенный стоимости недвижимости внешними по отношению к ней факторами. Он присущ недвижимости в силу фиксированности ее местоположения.

В оценочной практике сложилось два подхода к измерению внешнего износа:

- капитализация потери дохода из-за внешнего воздействия;
- сравнение продаж аналогичных объектов при наличии и без учета внешних воздействий.

В соответствии с теорией оценки основной причиной возникновения внешнего износа является воздействие негативных макро- и микро- факторов.

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. То же можно сказать и про экономическую ситуацию в регионе. Ситуация в отрасли в целом может быть достаточно хорошей, но в местной промышленности, в таких отраслях

как сельское хозяйство, пищевая промышленность, швейная промышленность и т.п. (применительно к малым и средним предприятиям) отдельных регионах может быть кризис. Предприятия работают на местные рынки. Снижение платежеспособного спроса в данном конкретном регионе сказывается на доходности этих предприятий, а соответственно на их стоимости. Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии.

Внешний износ определяет уменьшение полезности здания в результате действия внешних факторов - изменения положения по отношению к основным транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменения рыночных условий и т. д. Он может быть вызван общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния.

На стоимость объектов недвижимости прямо влияет их местоположение (ближайшее окружение, район, город и т.д.) При анализе местоположения и окружающей среды необходимо учитывать правительственную политику, экономические факторы, занятость, транспорт и так далее. Соответственно у объектов оценки есть внешний износ.

Внешний износ оцениваемого объекта возникает вследствие воздействия макро- и микро-факторов, вызывающих недоиспользование оцениваемого объекта.

Местоположение объекта, транспортная доступность, не развитая инфраструктура, малый спрос на объекты, расположенные в данном районе, приводят к недоиспользованию мощностей объекта оценки.

Для определения внешнего износа используем способ расчёта, основанный на методе «Анализ косвенных экономических показателей местоположения объектов недвижимости»²⁹. В общем виде расчет производится по следующей формуле:

$$\text{ВНИ} = 1 - (\text{Э}_{\text{мин}} / \text{Э}_{\text{макс}})$$

где, ВНИ - внешний износ, %;

$\text{Э}_{\text{мин}}$ – средняя зарплата по городу или местности, средняя стоимость квартир, средний городской бюджет и т.п.;

$\text{Э}_{\text{макс}}$ – косвенные показатели других территорий;

Для расчетов используем следующие значения:

$\text{Э}_{\text{мин}} = 36\,612,4$ (среднемесячная зарплата за 1-й квартал 2020 года в Спасском районе)³⁰

$\text{Э}_{\text{макс}} = 46\,157,4$ (среднемесячная зарплата за 1-й квартал 2020 года в Приморском крае)³¹

Таким образом, внешний износ оцениваемого объекта будет составлять:

$$\text{ВНИ} = 1 - (36\,612,4 / 46\,157,4) = 21\%.$$

Внешний износ оцениваемых объектов составил:

Таблица 6.14 Внешний износ зданий

№ п/п	Наименование объекта оценки	Внешний износ, %.
1	2	3
1	Сторожка	21

6.7.3.4 Заключение о величине накопленного износа

Расчет накопленного износа оцениваемого объекта представлен в таблице:

Таблица 6.15

Накопленный износ

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	сторожка	60	0	21	68,4	552 178,0

²⁹ Источник информации: «Практические методы оценки недвижимости в сложных ситуациях» автор Яскевич Е.Е. стр. 155, таб. 52.

³⁰ Источник информации: <https://spasskmr.ru/index.php/ekonomika/76-analiz-sotsialno-ekonomicheskogo-razvitiya-spasskogo-munitsipalnogo-raiona>.

³¹ Источник информации: https://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/development/results/itogi-2020.php?clear_cache=Y

6.8 Заключение о стоимости имущества, рассчитанной затратным подходом

Стоимость, рассчитанная затратным подходом для объекта: Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц, соответствует разности полной восстановительной стоимости RV и совокупного износа SD и составляет (с НДС):

Для движимого имущества (объекты №№1-13): 11 790 380 руб. – 11 200 843 руб. = 589 571 руб.;

Для недвижимого имущества (объект №14): 807 278 руб. – 552 178 руб. = 255 100 руб.;

Итого: 12 597 638 руб. – 11 753 021 руб. = 844 617 руб.

Расчет стоимости имущества затратным подходом представлен ниже в таблице.

Таблица 6-16 Расчет стоимости затратным подходом

№ по списку	Наименование объекта	Восстановительная стоимость, Руб. (с НДС)	Накопленный износ, Руб. (с НДС)	Стоимость, определённая затратным подходом, Руб. (с НДС)
1	Трактор МТЗ-80	1 028 700	977 265,0	51 435
2	Трактор колесный Т-25А	364 500	346 275,0	18 225
3	Комбайн Енисей-1200	2 916 000	2 770 200,0	145 800
4	Трактор ДТ-75	891 000	846 450,0	44 550
5	Сеялка СЗТ-3,6	562 950	534 803,0	28 147
6	Плуг ПЛН 3-35	44 550	42 323,0	2 227
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	136 080	129 276,0	6 804
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	136 080	129 276,0	6 804
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	1 012 500	961 875,0	50 625
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	202 500	192 375,0	10 125
11	Бензовоз ГАЗ 53	1 903 500	1 808 325,0	95 175
12	ЗИЛ 130	1 296 000	1 231 200,0	64 800
13	ГАЗ 53, бортовой	1 296 000	1 231 200,0	64 800
14	СТОРОЖКА	807 278	552 178,0	255 100
	ИТОГО:	12 597 638	11 753 021	844 617

Итого, стоимость имущества, рассчитываемого затратным подходом, для объекта - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц, составляет на 11 августа 2020 г.: 844 617 Руб. (с НДС) Руб.

7. Оценка стоимости объекта на основе сравнительного подхода

7 Оценка стоимости объекта на основе сравнительного подхода

7.1 Обоснование выбора подходов и методов, применяемых в рамках сравнительного подхода и последовательность определения стоимости объекта оценки

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

При прямом сравнении продаж оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на возможные различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Применяя данный подход, Оценщик осуществляет следующие шаги:

1. Выявляет недавние продажи сопоставимых объектов.
2. Проверяет информацию о выявленных сделках.³²
3. Идентифицирует ключевые характеристики сопоставимых и оцениваемого объекта.
4. Вносит корректировки с учетом различий между оцениваемым и каждым из сопоставимых объектов. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней вносятся корректировки с тем, чтобы определить, за сколько она могла бы быть продана, если бы обладала теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.
5. Определяет рыночную стоимость оцениваемого объекта путем взвешивания полученных скорректированных цен сопоставимых объектов, принимая во внимание масштаб и надежность внесенных в цены последних корректирующих поправок.

Используется девять базовых элементов сравнения, которые обязательно принимаются во внимание при выполнении анализа сопоставимости:

- Состав пакета прав на передаваемый объект,
- Финансовые условия,
- Время продажи;
- Условия продажи,
- Рыночные условия,
- Год выпуска,
- Марка, модель,
- Технические характеристики,
- Техническое состояние (износ),
- Затраты на ремонт.

³² Оценщик должен убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателя, обладающего типичной для рынка информацией. Продажная цена должна соответствовать сделке «на расстоянии вытянутой руки». Это означает, что ни одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной для данного рынка информацией и поступали экономически рационально и что оплата или финансирование соответствовали нормальным рыночным условиям.

7.2 Обоснование отказа от использования сравнительного подхода

В процессе оценки нами был произведен анализ и поиск рыночной информации на рынке аналогичного имущества. Целью данных работ являлось определение цен на искомые объекты в настоящее время и в ретроспективе.

Исследовался рынок текущего местоположения объекта оценки (Приморский край, Ханкайский район), а также рынки Дальнего востока, России и зарубежных стран производителей/продавцов подобного имущества.

Для получения объективной и наиболее полной информации были проработаны все информационные каналы, содержащие информацию о купле-продаже: периодическая печать, специализированные журналы, Интернет, личные связи.

В результате мы пришли к следующим выводам:

- Вторичный рынок аналогичного имущества на территории Российской Федерации не развит. Объектов, сравнимых по параметрам с оцениваемым имуществом, не представлено, следовательно, информации для проведения расчета сравнительным подходом недостаточно.

- Собственники имущества, аналогичного оцениваемому, не стремятся его продавать, используя в собственном бизнесе, и по большому счету, вторичного рынка подобных объектов нет.

Поскольку в течение ближайшего промежутка времени достаточного количества сделок по купле-продаже имущества, подобного оцениваемому, не состоялось (или, если сделки и состоялись, то не были представлены публичной оферте), корректная реализация сравнительного подхода для оценки объекта оценки невозможна.

По мнению Оценщика, при использовании сравнительного подхода в рамках представленного отчёта об оценке, процедура расчёта приводила бы к результату, носящему излишне гипотетический характер и может «ввести в заблуждение» пользователей этой информации, что не допустимо в соответствии с требованиями Российского законодательства об оценке (ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года).

Невозможно получить достаточную, достоверную информацию для оценки объекта оценки (рыночные данные о ценах, характеристиках объектов - аналогов), которая отвечала бы требованиям законодательства об Оценочной деятельности в том числе п.12 ФСО № 1:

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

При попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. 5 ФСО № 3: в отчете об оценке должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Таким образом, на основании вышеизложенных аргументов, учитывая цели и задачу оценки, позиционирование имущества и его специфические особенности, Оценщиком было принято решение не использовать сравнительный подход для определения стоимости в рамках представленной работы.

8. Оценка стоимости объекта на основе доходного подхода



8 Оценка стоимости объекта на основе доходного подхода

8.1 Обоснование выбора подходов и методов, применяемых в рамках доходного подхода и последовательность определения стоимости объекта оценки

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

- Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или на перспективу сделать вывод о стоимости объекта;
- Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных по времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости объекта, приносящего доход.

При оценке производственных средств, машин и оборудования применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими выходными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

Применение доходного подхода требует прогноза будущих доходов за несколько лет работы предприятия. Напрямую, применительно к машинам, оборудованию и инвентарю решить эту задачу затруднительно, поскольку доход создается всей производственной или коммерческой системой, всеми активами, к которым наряду с машинами и оборудованием относятся здания, сооружения, оборотные средства, нематериальные активы.

Такая задача может решаться как для всего предприятия в целом, так и для отдельного цеха или производственного участка. Поэтому доходные методы базируются на поэтапном решении задачи.

Вначале рассчитывается чистый доход от эксплуатации всей системы, а затем на его основе либо определяют стоимость всей системы, а из нее выделяют стоимость машинного комплекса, либо вначале выделяют из суммы чистого дохода ту ее долю, которая непосредственно создается машинным комплексом. Затем по этой части дохода определяют стоимость самого машинного комплекса.

8.2 Обоснование отказа от использования доходного подхода

В настоящей работе Оценщик проанализировал рынок объектов аналогичных оцениваемому имуществу, рассмотрел типичные условия эксплуатации и использования подобных объектов. В процессе анализа, Оценщик установил:

- доходный подход основывается на определении текущей стоимости объекта оценки как совокупности будущих доходов от его использования. Так как доход 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. По этой причине при оценке движимого имущества: машин, механизмов, оборудования, транспортных средств доходный подход практически не применяется.

- первым вариантом получения дохода от рассматриваемого имущества является сдача его в аренду.

Рынок аренды имущества, подобного оцениваемому (сельскохозяйственная техника), не развит в связи с достаточно специфичным характером использования данного имущества. В процессе анализа рынка и поиска рыночной информации оценщиком не было выявлено публичных ofert к аренде подобного имущества.

- вторым вариантом формирования доходной части, является моделирование дохода, генерируемого имуществом в процессе использования в производственном процессе (производственной деятельности).

По заявлению Заказчика и проведенного оценщиком анализа собранной информации, оцениваемое имущество является лишь одним элементом в деятельности предприятия. Напрямую применительно к оцениваемым объектам задачу прогнозирования доходов решить невозможно, так как доход создаётся всей производственной или коммерческой системой, всеми её активами, к которым относятся не только оцениваемое имущество, но также и другое имущество, в том числе: здания, сооружения, оборотные фонды, нематериальные активы.

Исходя из данных, предоставленных Заказчиком и собранных Оценщиком, не представляется возможным с достаточной степенью вероятности определить поток доходов, генерируемый оцениваемым объектом и его производственную загрузку.

Стоимостные показатели (показатели необходимые для формирования доходной и расходной части, а также коэффициенты капитализации), имеющиеся у Оценщика и полученные в ходе проведения анализа рынка и поиска рыночной информации, не дают основания для корректного применения доходного подхода в данной работе.

По мнению Оценщика, при использовании доходного подхода в рамках представленного отчёта, процедура расчёта приводила бы к результату, носящему излишне гипотетический характер и может «ввести в заблуждение» пользователей этой информации, что не допустимо в соответствии с требованиями Российского законодательства об оценке (ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года).

Невозможно получить достаточную, достоверную информацию для оценки объекта оценки (рыночные данные, стоимостные показатели), которая отвечала бы требованиям законодательства об Оценочной деятельности в том числе п.19 ФСО № 1:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;

- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

При попытке применить доходный подход Оценщик не сможет реализовать п. 5. ФСО № 3: в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Таким образом, на основании вышеизложенных аргументов, учитывая цели и задачу оценки, позиционирование имущества и его специфические особенности, Оценщиком было принято решение не использовать доходный подход для определения стоимости объекта оценки - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц, в рамках представленной работы.

9. Согласование результатов



9 Согласование результатов

9.1 Описание процедуры согласования

Оценщиком рассмотрены все обязательные к использованию подходы: затратный, сравнительный и доходный и в случае невозможности использования приведены обоснования от использования подхода. В результате выбора методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке, оценщик пришел к выводу об отказе от использования сравнительного и доходного подхода. Обоснование отказа от использования подходов приведено в соответствующем разделе отчета.

В общем случае, в итоговом согласовании, каждому из результатов, полученных разными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер оцениваемого объекта, его способность генерировать доход, возраст имущества (физическое состояние), цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

В соответствии с применением в данной работе подходов, получены следующие величины стоимости оцениваемого объекта - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц:

Затратный подход	844 617 руб. (с НДС)
Сравнительный подход	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
Доходный подход	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	2	3	4	5
1	Трактор МТЗ-80	51 435	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
2	Трактор колесный Т-25А	18 225	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
3	Комбайн Енисей-1200	145 800	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
4	Трактор ДТ-75	44 550	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
5	Сеялка СЗТ-3,6	28 147	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
6	Плуг ПЛН 3-35	2 227	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	6 804	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке

8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	6 804	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	50 625	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	10 125	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
11	Бензовоз ГАЗ 53	95 175	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
12	ЗИЛ 130	64 800	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
13	ГАЗ 53, бортовой	64 800	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке
14	СТОРОЖКА	255 100	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке	Не использовался. Обоснование отказа от использования приведено в соответствующем разделе отчета об оценке

При определении итоговой стоимости оцениваемого объекта были учтены преимущества и недостатки каждого из подходов для данного случая оценки.

Учитывая цель и задачи оценки после проведения процедуры согласования Оценщик указывает в Отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости, без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, так как это предусмотрено в задании на оценку.

9.2 Выбор взвешивающих факторов для различных подходов

9.2.1 Затратный подход

Основные преимущества затратного подхода являются следующие:

- Затратный подход может быть применим для оценки объектов на малоактивных рынках или в случае ограниченности информации о сопоставимых сделках, для оценки уникальных объектов или объектов некоммерческого назначения.
- При применении затратного подхода наиболее точные результаты могут быть получены для оценки новых объектов или имеющих незначительный износ.

Основные трудности, связанные с применением затратного подхода, заключаются в следующем:

- В случае, когда оценивается объект с высоким коммерческим потенциалом или имеющим значительный износ снижается точность результата, полученного при применении затратного подхода и, следовательно, теряются его преимущества перед другими подходами.

Затратный подход в данной работе применяется.

9.2.2 Сравнительный подход

Сравнительный подход обычно считается наиболее надежным подходом при оценке массового оборудования.

Основными преимуществами сравнительного подхода являются следующие:

- Сравнительный подход является подходом, который учитывает действительно сложившиеся цены на рынке. Что особенно важно, данный метод оценивает выгоду от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение о приобретении того или иного актива, сопоставляет предлагаемую цену и сложившуюся его стоимость на рынке.

Основные трудности, связанные с применением сравнительного подхода, заключаются в сложности объективного и обоснованного получения первичной информации о ценах, сложившейся как на первичном, так и на вторичном рынке, что может повлиять на точность полученных результатов.

Сравнительный подход в данной работе не применяется. Обоснование см. выше.

9.2.3 Доходный подход

Доходный подход обычно считается надежным подходом при оценке имущества, обладающего способностью к генерации дохода.

Основными преимуществами доходного подхода являются следующие:

- Доходный подход является единственным подходом, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение о приобретении того или иного актива, сопоставляет предлагаемую цену и текущую стоимость будущих ожидаемых выгод.
- Доходный подход учитывает рыночные аспекты, поскольку ставки арендной платы, уровни эксплуатационных расходов, ставка капитализации учитывает ожидания рынка.
- Подход обеспечивает измерение экономического устаревания.

Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного денежного потока и приемлемой ставки капитализации, что может повлиять на точность полученных результатов.

Затратный подход в данной работе не применяется. Обоснование см. выше.

9.3 Итоговая согласованная стоимость

Таблица 9-1 Расчет весовых коэффициентов к подходам оценки

№ п/п	Критерий	Подходы к оценке (баллы)		
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Применимость подхода к оценке объектов согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	100	0	0
2	Адекватность, достоверность, полнота и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	100	0	0
3	Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса и предложения	100	0	0
4	Действенность (способность) подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (исключая риски)	100	0	0
5	Способность подхода учитывать ценообразующие факторы, такие как местоположение, локальное окружение, размер, качество объектов и др.	100	0	0
6	Точность, вероятность и допущения, принятые в математических расчетах при применении определенных методов оценки	100	0	0
	Сумма баллов	600	0	0
	Вес подхода к оценке:	1	0	0

Стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3 ,$$

Где V – рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.

V1, V2, V3 – стоимость объекта оценки, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подходов соответственно, руб.

Для получения согласованной стоимости применим весовые коэффициенты к результатам, полученным с помощью различных подходов. Итоговые результаты расчета объекта оценки приведены в таблице:

Таблица 9-2 Итоговые результаты расчета объекта оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость, определённая затратным подходом, Руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, определённая сравнительным подходом, Руб.	Весовой коэффициент	Стоимость, определённая доходным подходом, Руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость, Руб. с НДС	Рыночная стоимость, Руб. с НДС (Округленно)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Трактор МТЗ-80	51 435	1,0	-	0,0	-	0	51 435	51 000
2	Трактор колесный Т-25А	18 225	1,0	-	0,0	-	0	18 225	18 000
3	Комбайн Енисей-1200	145 800	1,0	-	0,0	-	0	145 800	146 000
4	Трактор ДТ-75	44 550	1,0	-	0,0	-	0	44 550	45 000
5	Сеялка СЗТ-3,6	28 147	1,0	-	0,0	-	0	28 147	28 000
6	Плуг ПЛН 3-35	2 227	1,0	-	0,0	-	0	2 227	2 000
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	6 804	1,0	-	0,0	-	0	6 804	7 000
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	6 804	1,0	-	0,0	-	0	6 804	7 000
9	Платформа под сено, прицеп ГКБ-819	50 625	1,0	-	0,0	-	0	50 625	51 000
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	10 125	1,0	-	0,0	-	0	10 125	10 000
11	Бензовоз ГАЗ 53	95 175	1,0	-	0,0	-	0	95 175	95 000
12	ЗИЛ 130	64 800	1,0	-	0,0	-	0	64 800	65 000
13	ГАЗ 53, бортовой	64 800	1,0	-	0,0	-	0	64 800	65 000
14	СТОРОЖКА	255 100	1,0	-	0,0	-	0	255 100	255 000

Учитывая цель и задачи оценки после проведения процедуры согласования Оценщик указывает в Отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости объекта оценки, без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, так как это предусмотрено в задании на оценку.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки приведены с округлением. Это связано с тем, что указание результатов оценки без округления способно ввести в заблуждение, т.к. результат оценки, являясь расчетной величиной, не может иметь точность больше точности использованных в расчетах исходных данных и погрешности, вносимой методами расчета.

Таблица 9-3 Рыночная стоимость оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во	Рыночная стоимость, Руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, Руб. без НДС
1	2	3	4	5
1	Трактор МТЗ-80	1	51 000	42 500
2	Трактор колесный Т-25А	1	18 000	15 000
3	Комбайн Енисей-1200	1	146 000	121 667
4	Трактор ДТ-75	1	45 000	37 500
5	Сеялка СЗТ-3,6	1	28 000	23 333
6	Плуг ПЛН 3-35	1	2 000	1 667
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	7 000	5 833
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	7 000	5 833
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	1	51 000	42 500
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	1	10 000	8 333
11	Бензовоз ГАЗ 53	1	95 000	79 167
12	ЗИЛ 130	1	65 000	54 167
13	ГАЗ 53, бортовой	1	65 000	54 167
14	СТОРОЖКА	1	255 000	212 500
	ИТОГО:		845 000	704 167

Выполнив соответствующие расчеты, результаты которых представлены в соответствующей таблице данного раздела, мы пришли к выводу, что рыночная стоимость имущества - Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц, по состоянию на 11 августа 2020 г. составляет (округленно, с НДС):

845 000 рублей

**11.Принятые при проведении
оценки объекта оценки допущения
(допущения, на которых должна
основываться оценка)**



10 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (допущения, на которых должна основываться оценка)

Настоящая работа выполнена при следующих допущениях:

- В соответствии с заданием на оценку Оценщиком была определена рыночная стоимость оцениваемого имущества – Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцать) единиц. Описание имущества, технического состояния и определение физического износа проводилось исходя из представленных Заказчиком документов;
- Вся информация, полученная от Заказчика и Собственника в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная. Оценщик не несет ответственности за достоверность той информации, которая была получена от Заказчика и Собственника. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке (данные о которых предоставлены Заказчиком и (или) Собственником или находятся в открытом доступе).
- Все размеры и объемы оцениваемых объектов, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные (если иное не указано в настоящем Отчете об оценке). Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые можно обнаружить только каким-либо иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций;
- Все иллюстративные и схематичные материалы использованы в настоящем отчете об оценке исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия;
- Оценщик не несет ответственности за вопросы юридического характера, определяющие права собственности на оцениваемый актив. Оценщик не выносит никакого суждения относительно состояния оцениваемых прав, с точки зрения наличия каких-либо претензий и ограничений. Вся информация об обременениях и ограничениях, указанная в настоящем отчете описана на основании предоставленной Заказчиком информации и информации, имеющейся в свободном доступе (с указанием ссылок на источники информации);
- Отчет об оценке представляет собой мнение Оценщика в отношении стоимости имущественных прав без каких-либо гарантий, что оцениваемые имущественные права, полностью или частично, будут переданы потенциальному инвестору или покупателю на условиях, согласующихся с этим мнением;
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета об оценке, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации;
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета;
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам;
- Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы соблюдены, если не указано иначе;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика

или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки;

- Предполагается, что Собственник оцениваемого объекта разумно и компетентно управляет принадлежащей ему собственностью;
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- Приведенные в отчете об оценке величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины рыночной стоимости объекта оценки;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет продан по указанной величине рыночной стоимости.
- Учитывая цель и задачи оценки после проведения процедуры согласования Оценщик указывает в Отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости, без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость так как это предусмотрено в задании на оценку.
- Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялись Оценщиком с использованием программного обеспечения Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.
- Отчет об оценке не может в полной мере соответствовать рекомендациям Комитета АРБ по оценочной деятельности, но везде, где это возможно, Оценщик старался им следовать.
- При расчете рыночной стоимости объекта оценки не учитывались стоимость услуг по демонтажу и стоимость услуг по перемещению (доставке) объектов оценки.

12. Источники информации

11 Источники информации

В ходе выполнения настоящей работы нами были использованы следующие источники информации:

1. Документы, предоставленные Заказчиком, Собственником и третьими лицами.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ в редакции действующей на дату оценки.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»);
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»);
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»);
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»).
8. Ковалёв А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие. М.: Финстатинформ, 1997, - 175 с. – ISBN 5-7866-0015-7.
9. Попеско А.И., Ступин А.В., Чесноков С.А. Износ технологических машин и оборудования при оценке их рыночной стоимости: Учебное пособие. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2002. – 241 с.: ил. (сер. «Энциклопедия оценки»), ISBN 5-93027-010-4.
10. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалёв, А.А. Кушель, И.В. Королёв, П.В. Фадеев; под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.: ил. ISBN 5-279-02900-9.
11. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 384 с.: ил. ISBN 978-5-279-03287-7.
12. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 736 с.: ил. ISBN 978-5-279-02586-2.
13. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования / под ред. Рутгайзера В.М. – М.: «Академия народного хозяйства при правительстве РФ»: Изд-во «дело», 1998.
14. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления, М. 2000 г.
15. Методика оценки автотранспортных средств, ввозимых в РФ. Адрианов Ю.В.; М. 2001г.
16. Госкомстат России «Регионы России».
17. Информация, полученная из сети Internet.
18. Отдельные факты и цифры были использованы в отчете об оценке из периодических изданий за 1998-2016 г.г.:
 - Эксперт,
 - Коммерсантъ-Daily ,
 - Золотой Рог,
 - Дальневосточный Капитал,
 - Восточный базар.

13. Сертификация оценки и итоговое заключение о стоимости объекта



12 Сертификация оценки и итоговое заключение о стоимости объекта

Я, нижеподписавшийся, оценщик ООО «ЦОЭС», настоящим удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными и исходя из моих знаний и убеждений:

1. В соответствии с поставленным заданием производится оценка рыночной стоимости имущества: Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц.
2. Все факты, изложенные в настоящем отчете об оценке, верны и соответствуют действительности.
3. Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами Оценщика.
4. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
5. Вознаграждение Оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете об оценке.
6. Оценщиком была произведена личная инспекция собственности, описанной в настоящем отчете об оценке.
7. Настоящая оценка выполнена с учетом информации, известной Оценщику на момент выполнения настоящей работы.
8. Анализ, мнения и выводы Оценщика были получены, а настоящий отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции действующей на дату оценки и Федеральными стандартами оценки.
9. Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: **11 августа 2020 г..**
10. Вывод относительно текущей оценочной стоимости:

По нашему мнению, рыночная стоимость оцениваемого объекта – Имущество ООО «Свиягинское» в количестве 14 (Четырнадцати) единиц по состоянию на 11 августа 2020 г. с учетом ограничивающих условий, изложенных в Разделе 12, составляет (округленно):

845 000 (Восемьсот сорок пять тысяч) рублей (в том числе НДС)

№ п/п	Наименование объекта	Кол-во единиц	Рыночная стоимость, Руб. с НДС	Рыночная стоимость, Руб. без НДС
1	2	3	4	5
1	Трактор МТЗ-80	1	51 000	42 500
2	Трактор колесный Т-25А	1	18 000	15 000
3	Комбайн Енисей-1200	1	146 000	121 667
4	Трактор Дт-75	1	45 000	37 500
5	Сеялка СЗТ-3,6	1	28 000	23 333
6	Плуг ПЛН 3-35	1	2 000	1 667
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	7 000	5 833
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	1	7 000	5 833
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	1	51 000	42 500
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	1	10 000	8 333
11	Бензовоз ГАЗ 53	1	95 000	79 167
12	ЗИЛ 130	1	65 000	54 167
13	ГАЗ 53, бортовой	1	65 000	54 167
14	СТОРОЖКА	1	255 000	212 500
	ИТОГО:		845 000	704 167

Подпись оценщиков

Лычев Е.С.

Оценщик ООО «ЦОЭС»

I. Приложение: Документы предоставленные заказчиком и собранные оценщиком

- Задание на оценку;
- Фотоматериалы.
- Копии объявлений объектов-аналогов;
- Страницы из «Справочника оценщика машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А., 2019 год.
- Страницы из издания «Практические методы оценки недвижимости в сложных ситуациях» автор Яскевич Е.Е.

**Генеральному директору ООО «ЦОЭС»
Лычёвой Юлии Сергеевне
от Конкурсного управляющего ООО «Свиягинское»
Савиной Полины Сергеевны**

04 августа 2020 г.

г. Владивосток

Задание на оценку стоимости

В соответствии с заключённым договором № 536/2020 от 04 августа 2020 года, прошу Вас произвести оценку рыночной стоимости указанного ниже имущества.

1. Характеристика объекта оценки

№ п/п	Наименование основного средства	Марка, модель	Год выпуска	Тип объекта	Масса и размеры объектов оценки
1	Трактор МТЗ-80	МТЗ-80	1988	Трактор	Габариты длина/ ширина/ высота – 3815/1970/2470 мм. Масса — 3160 кг.
2	Трактор колесный Т-25А	Т-25А	1990	Трактор	Габариты длина/ ширина/ высота мм. – 3180/1472/2477 Масса — 2020 кг.
3	Комбайн Енисей-1200	Енисей-1200	-	Комбайн	Габаритные размеры: (длина-ширина-высота), в мм: 10500-3800-7500; Снаряжённая масса: 9700 кг
4	Трактор Дт-75	Дт-75	-	Трактор	Габаритные размеры ДТ-75– (длина х ширина х высота, в мм): 3480 х 1740 х 2304. Масса ДТ-75 – 5550-6050 кг
5	Сеялка СЗТ-3,6	СЗТ-3,6	1990	Сеялка	Вес 1 540 кг Габариты (длина, высота, ширина) 4,3х1,65х3,7 м
6	Плуг ПЛН 3-35	ПЛН 3-35		Плуг	Габариты: 2660 на 1380 на 1300 мм. 470 килограмм – показатель веса
7	Культиватор навесной «КРН-4,2»	КРН-4,2	1992	Культиватор	Масса конструкционная, кг 740 Габариты транспортные, мм 4360х1760х1250
8	Культиватор навесной «КРН-4,2»	КРН-4,2	1992	культиватор	Масса конструкционная, кг 740 Габариты транспортные, мм 4360х1760х1250
9	Платформа под сено, прицеп ГKB-819	ГKB-819	1991	полуприцеп	Масса снаряженного полуприцепа, не более, кг. 3420
10	Бочка под воду (маленькая), 3 м.куб.	-	-	Цистерна	Масса оборудования вместе с полуприцепом (кг) 1600
11	Бензовоз ГАЗ 53	ГАЗ 53	-	Автозаправщик	Масса автомобиля без погрузки – 3250 кг; Стандартные габариты бензовоза – длина 6,4 м, ширина 2,3 м, высота 2,2 м.
12	ЗИЛ 130	ЗИЛ 130	-	Грузовик бортовой	Массово-габаритные показатели: Длина – 6,675 м; Ширина – 2,5 м; Высота – 2,4 м. Масса – 4,3 тонны.
13	ГАЗ 53, бортовой	ГАЗ 53	-	Грузовик бортовой	Массово-габаритные показатели: длина 6395 мм, ширина 2280 мм, высота 2190 мм Масса снаряженная 3200 кг.
14	СТОРОЖКА		-	Сооружение	Длина – 6 м., Ширина – 5 м., Высота – 3 м., Коммуникации – отсутствуют.

2. Основные данные

1. Цель оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе купли-продажи.

2. Дата оценки объекта оценки: 11 августа 2020 года

3. Перечень допущений и ограничений, которые необходимо учитывать при проведении оценки:

- Прошу произвести оценку рыночной стоимости имущества без проведения осмотра. Фотоматериалы Оценщику будут предоставлены.
- Просьба оценить рыночную стоимость имущества с учетом отсутствия на это имущество каких-либо документов и его технического состояния. На дату оценки все оцениваемые объекты находятся в состоянии «Негодное к применению или лом»

(Имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь).

4. Сведения о Заказчике:

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Свиягинское»
Сокращенное наименование	ООО «Свиягинское»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	Дата регистрации 16.03.2007, ОГРН 1072510000166
Место нахождения	692200, Приморский край, Спасский район, село Чкаловское, улица Терешкевича, 63а
Реквизиты	ИНН 2510011155, КПП 251001001, р/с 40702810050000032334 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск, Кор./счет 30101810600000000608, БИК 040813608

Савина П.С.

04 августа 2020 г.

Фотоматериалы:



Рис. 1 Объект №1.



Рис. 2 Объект №1.



Рис. 3 Объект №1.



Рис. 4 Объект №1



Рис. 5 Объект №2.



Рис. 6 Объект №2



Рис. 7 Объект №3



Рис. 8 Объект №3



Рис. 9 Объект №4



Рис. 10 Объект №4



Рис. 11 Объект №5



Рис. 12 Объект №5



Рис. 13 Объект №6



Рис. 14 Объект №6

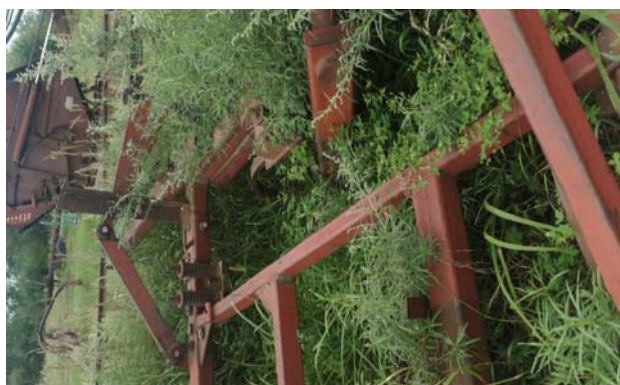


Рис. 15 Объект №7



Рис. 16 Объект №8



Рис. 17 Объект №9



Рис. 18 Объект №10



Рис. 19 Объект №11



Рис. 20 Объект №11



Рис. 21 Объект №12



Рис. 22 Объект №13



Рис. 23 Объект №13



Рис. 24 Объект №13



Рис. 25 Объект №14



Рис. 26 Объект №14



Аналог для
объекта №1

Трактор МТЗ - 80. 1 Беларусь

В избранное

Заказать звонок

Сообщение

от 1 270 000 руб

В наличии

+7 (964) 99 показать

Доставка

Возможность доставки наложенным платежом уточните

Самовывоз

Доставка

Подробнее о доставке

Оплата

Кредит.

Лизинг

Банковский перевод

Показать все 4 способа оплаты

Продавец

[ООО ВЕКТОР](#)

Все товары продавца

Самара

3 отзыва

Условия возврата и обмена

[Рекомендации по безопасным покупкам](#)

Сообщить о недостоверной информации

Описание

Проверенный продавец «ООО ВЕКТОР» (из города Самара) работающий на портале Satom.ru предлагает купить Трактор МТЗ - 80. 1 Беларусь

Трактор МТЗ - 80. 1 Беларусь.

Универсальность и высокая навесоспособность тракторов обеспечивают их агрегатирование с навесными, полунавесными и прицепными машинами и орудиями.

Трактор МТЗ 80. 1 отличает высокая надежность и экономичность при низких эксплуатационных затратах и высокой производительности.

Технические характеристики трактора МТЗ 80. 1:

Модель	80. 1
Колесная формула	4x2
Двигатель	Д - 243, дизель с непосредственным впрыском, водяного охлаждения
Мощность, кВт (л. С.)	60 (81)
Номинальная частота вращения, об/мин	2 200
Коробка передач	механическая, девятиступенчатая, с редуктором, удваивающим число передач 18 / 4
Скорость вперед / назад, км/ч	1,89 - 33,4 / 3,98 - 8,97
Задний ВОМ:	
независимый I / II, об/мин	570 / 1 000
синхронный, об/м пути	3,5
Грузоподъемность навесной системы на оси шарниров нижних тяг, кгс	3000
Габаритные размеры, мм:	
длина	3 850
ширина	1 970
высота	2 780
Колея, мм:	
передних колес	1 350 - 1 850
задних колес	1 400 - 1 600, 1 800 - 2 100
Масса эксплуатационная, кг	3 700
Размеры шин:	
передних колес	9,0 - 20
задних колес	15,5R38

1) Трактор МТЗ - 80. 1 Беларусь = 1 140 000 руб.

2) Трактор МТЗ -80. 1 Беларусь с малой кабиной = 1 272 000 руб.

Трактор МТЗ - 80. 1 в наличии в г. Самара и на площадке завода изготовителя.

При приобретении трактора МТЗ - 80. 1 Беларусь осуществляется гарантийное и сервисное обслуживание.

[Свернуть](#)

Характеристики

Производитель

МТЗ

Страна производства

Беларусь

Тип

[колесный](#)

Двигатель

[дизельный](#)

Мощность двигателя

81 л. с.

Похожие товары



1 430 000 руб

[Написать](#)

[Трактор МТЗ 82 \(МТЗ 82.1\) \(Череповецкая сборка! Беларусь](#)



1 430 000 руб

Дром > Спецтехника и грузовики: объявления о продаже и покупке > Тракторы и сельхозтехника > Тракторы Русич > Русич Т-244

Мини-трактор Русич Т-244Г (Чувашипллер) с кабиной, ГУР в Рубцовске

12:54, 07 августа

Добавить заметку

Поделиться

450 000 Р



AgroLeaderCorp

Продавец 1 год на сайте

Рубцовск

Показать телефон

Спросить

Продавец сейчас на сайте

Наличие товара в Рубцовске	Под заказ
Модель трактора	Чувашипллер Русич Т-244
Год выпуска	2020
Состояние	Новое
Тип	Мини-трактор
Ходовая часть	Колесный
Мощность	28 л.с. (20,6 кВт)
Документы	Есть
Страна производства	Российский, страны СНГ
✓ В рассрочку	



В наличии на складе завода-изготовителя! мы являемся официальными дилерами завода. Доставка России и СНГ!
!!!Внимание. Каждому мужику, сделавшему покупку у нас, вышлем отличный подарок к 23 февраля от нашей компании!

Характеристики

Производитель

Русич

Мощность двигателя, л.с.

28

Состояние

Новое

Описание

Минитрактор Русич Т-244Г – это современная модель средней мощности, с надежным и выносливым трехцилиндровым двигателем. Техника собирается в России на тракторном заводе, с использованием импортных и российских комплектующих, проходит обкатку и проверку.

Благодаря 28-сильному двигателю и полному приводу, без усилий перевозит свыше 3 тонн грузов. Рассчитан на обработку больших площадей, подходит для абсолютно любых типов почв.

Кабина трактора Русич Т-244 - герметична и имеет панорамный обзор.

За счет этих плюсов трактор обеспечивает надежность и долговечность, максимальную функциональность, а также повышенный комфорт при эксплуатации.

Комплект расширителей колес (10 см) - 4400 руб.

Марка двигателя Тип двигателя Мощность, л.с Количество цилиндров, шт Тип охлаждения двигателя Колесная формула Коробка передач Система запуска Ширина колеи, мм Размерность колес (передние/задние) Сцепление Частота вращения BOM, об/мин Комплект поставки Производитель

JDM390

дизельный, четырехтактный

28



Аналог для
объекта №3

Челябинск · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Сельхозтехника

Назад

Следующее →

Комбайн "Агромаш 3000" Зерноуборочный (Енисей)

3 600 000 ₽

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

11 августа в 13:25



8 912 734-27-36

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО МТЗ-Центр

Компания

На Авито с октября 2015

Завершено 304 объявления



5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

№ 1843744832, 3069 (+6)

Состояние: новое

Челябинская область, Челябинск
р-н Советский

Показать карту ▾

Продам зерноуборочный комбайн Агромаш 3000 производство
Волжского Комбайнового Завода
ПСМ на руках находиться можем выслать
Комбайн 2шт 2019года находиться на площадке в Кирове Кировская область
Цена в комплектации с
- Жаткой 6м,5м (Режущий аппарат шумахер)
- кол-во барабанов 1,2
поможем доставкой любой регион России и Казахстан



Пожаловаться

Реклама



**Абсолютно новый
Cadillac XT6**

Комфортный 7-местный
Cadillac XT6. Простор для
избранных. Забронируйте
online.

[Выгодные предложения](#)

[Найти дилера](#)

[Запросить цену](#)

[Скачать каталог](#)

[круглосуточно](#)

[cadillac.ru](#)

[Адрес и телефон](#)

Содействие в подборе финансовых...

Реклама



**Новый VW Jetta -
Старт продаж!**

Десять вариантов
атмосферной подсветки
салона. Получите
персональное
предложение!

[3D Шоурум Jetta](#)

[Авто в наличии](#)

[Тест-драйвы](#)

[Специальные](#)

[предложения](#)

[volkswagen.ru](#)

Реклама

111

Навозоразбрасыва
МТТ-9



Avito

Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Грузовики и спецтехника

Поиск по объявлениям

По всей России

Найти

Аналог для
объекта №4

Саратов · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Сельхозтехника

В каталог

Следующее →

Гусеничный трактор дт 75 (новый)

1 100 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

6 августа в 18:34



Состояние: новое

Саратовская область, Саратов
р-н Волжский

Показать карту

Трактор как на фото в наличии в г. Волгоград.

Волгоград- Родина легендарного трактора ДТ-75 по прежнему очень востребованного на рынке РФ и СНГ!!!

Производим и Реализуем технику на Базе трактора ДТ-75, Агромаш, ВТГ-90.

- Новые и с капитального ремонта
- Вся продукция сертифицирована,
- Полный пакет документов на новую технику
- Вопросы утилизационного сбора - решены. ПСМы нового образца.
- Гарантийное обслуживание в пределах РФ
- Доставка в любой регион (в т.ч Дальний Восток, Камчатка)
- На всю технику Предоставляется вся необходимая документация для участия в госзакупках и аукционах с учетом требований ФЗ №44 и ФЗ №223,
- Вы можете приобрести трактора в лизинг.

Новые трактора ПСМ 2020г.

- Трактор ДТ-75 С2 (базовая комплектация) от 1мл 100 т
- Бульдозер ДТ-75 С2 с неповоротным бульдозерным отвалом БНДТ-10 от 1 мл 200 т
- Трактор ДТ-75 ТХС2 торфяник (базовая компл)от 1 мл 800 т
- Бульдозер ДТ-75 ТХС2 торфяник с БНДТ-20 от 2 мл 100 т.
- Снегоочиститель ДЭ-220 В на базе Трактора ДТ-75 от 2 мл 200 т.
- Трактор ВТГ 90 новая кабина от 1 мл 300 т.

8 902 363-54-99

Дизель34

Магазин

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Вадим

№ 1794196797, 4511 (+7)

Реклама



Отправка **авто** из
Москвы в **ДВ**
регион

Отправка **авто** из **Москвы**
до **Владивостока** от
55 000 рублей. Время в
пути: 10-25 дней.

[О компании](#) [Тарифы](#)
[Контакты](#)
stekdv.ru

Реклама



Корпусный **плуг**
Kverneland PW/RW

Производительный
полунавесной оборотный
плуг. 7-12 корпусов.
Концепция «3-в-1»!

[Сельхозтехника](#)
[От производителя](#)
[Для тракторов](#)
[Спец. предложения](#)
пн-пт 10:00-18:00
kverneland.ru
[Адрес и телефон](#)

Реклама



SEM - Техника
Дальний Восток

Продажа запчастей на
бульдозеры SEM.
Сервисное обслуживание.
Каталог на сайте!

[О компании](#) [Техника](#)
[Навесное оборудование](#)
[Контакты](#)
пн-пт 9:00-18:00
sem-tdv.ru
[Адрес и телефон](#)



Avito

Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Грузовики и спецтехника

Поиск по объявлениям

По всей России

Найти

Аналог для
объекта №5

Воронеж · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Сельхозтехника

Назад

Следующее →

Сеялка зерновая сз, сзп, сзт 3.6, 4.0, 5.4 метров

695 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

11 августа в 14:21



Состояние: новое

Воронежская область, Воронеж
р-н Ленинский

[Показать карту](#)

Сеялка СЗ 3.6 предназначена для рядового посева зерновых семян (пшеница, рожь, ячмень, овес). Зернобобовых культур (горох, фасоль, соя, чечевица, бобы, чина, нут, люпин). С одновременным внесением в засеваемые рядки гранулированных минеральных удобрений.

Главные преимущества:

- Усиленная рама
- Редуктор нового образца (15х2 передач)
- Усиленный независимый поводок на металлокерамических втулках
- Антикоррозионное покрытие (гальванизирование) отдельных узлов
- Гидрофицированная маркерная система
- Увеличенный в 1,5 раза бункер (в сравнении с базовой моделью)
- Увеличенная ширина опорно-приводных колёс
- Ступица опорно-приводного колеса стальная, штампованная
- Толщина планки поводка – 10 мм
- Промежуточный вал на подшипниках
- Пружинный загортач
- Штанга изготовлена из прута (16 мм)
- Усиленная пружина, увеличенное давление сошника на почву
- Порошковая поддетальная покраска

8 980 350-84-92

Написать сообщение

Отвечает около часа

Завод "Ремсинтез"

Магазин

На Авито с сентября 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Руководитель

№ 1960394720, 126 (+3)

Реклама



Инновационный Cadillac XT5

Выгода от 100 000 ₽ по trade-in. Богатое оснащение уже в стартовой комплектации.

[Выгодные предложения](#)

[Найти дилера](#)

[Конфигуратор](#)

[Скачать каталог](#)

[круглосуточно](#)

[cadillac.ru](#)

[Адрес и телефон](#)

Содействие в подборе финансовых...

Реклама



Купить сеялку СЗ 5.4 выгодно

Надёжная техника по выгодным ценам. Быстрая доставка. Качество 100%. Заказывайте!

[Сеялка Gaspardo](#)

[Кормосмесители](#)

[Овощная сеялка](#)

[Gaspardo](#)

[Сепараторы САД](#)

[пн-пт 8:00-18:00](#)

[souzbelagro.ru](#)

[Адрес и телефон](#)

Реклама



Корпусный плуг Kverneland PW/RW

Производительный полунавесной **оборотный**

113



Avito

Авто

Недвижимость

Работа

Услуги

ещё...

Грузовики и спецтехника ▾

Поиск по объявлениям

По всей России ▾

Найти

Аналог для
объекта №16

Ростов-на-Дону · Транспорт · Грузовики и спецтехника · Сельхозтехника

Назад

Следующее →

Плуг навесной мтз, юмз плн 3, 35 (Р)

55 000 ₽

Добавить в избранное

Добавить заметку

7 августа в 22:24



Состояние: новое

Ростовская область, Ростов-на-Дону, пл. Советов
р-н Кировский[Показать карту ▾](#)

В наличии в тракторном магазине "АГРОМЕХАНИК"

— ДОСТАВКА до г.Ростов-на-Дону один раз в неделю бесплатно.

— ОПЛАТА НА МЕСТЕ ПРИ ПОЛУЧЕНИИ

— ОТПРАВКА В РЕГИОНЫ

— НАЛИЧНЫЙ И БЕЗНАЛИЧНЫЙ РАСЧЕТ

Плуг ПЛН-3,35 пр-во г.Краснодар

Плуг трехкорпусный навесной ПЛН-3-35 предназначен для пахоты различных почв под зерновые и технические культуры на глубину до 28 см, не засоренных камнями и другими препятствиями, с удельным сопротивлением до 0,09 Мпа

Цена 55000 руб

Плуг ПЛН-3,35 с углоснимом пр-во г.Белгород

Технические характеристики:

Тип агрегата навесной

Ширина захвата (м)1.05

Производит ельность (га/ч)0.63-0.84

Рабочая скорость (км/ч)8-10

Глубина обработки (см)18-30

8 918 440-12-91

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

ООО «АГРОМЕХАНИК»

Компания

На Авито с декабря 2014

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

продавец

№ 1808820988, 1705 (+3)

Реклама

**Отправка авто из
Москвы в ДВ
регион**

Отправка авто из Москвы
до Владивостока от
55 000 рублей. Время в
пути: 10-25 дней.

[О компании](#) [Тарифы](#)
[Контакты](#)
[stekdv.ru](#)

Реклама

**Планируете
переезд в другой
город?**

Организация
междугородних домашних
переездов по всей России.
Официально. Безопасно!

[Заказать переезд](#)
[Комплексный переезд](#)
[Получить расчет](#)
[Заказать Газель](#)
пн-вс 8:00-18:00
[профпереезды.рф](#)
[Адрес и телефон](#)

Реклама

**Сеялка прямого
посева СИЧ**

Купить за 1 860 000 Р.
[agrovse.ru](#)

ООО ТехАгро

[СВЯЗАТЬСЯ С ПРЕДПРИЯТИЕМ](#)

Адрес: Самарская обл., г. Самара, ул. Санфириковой, 95 лит. 4 офис 407

	Витрина	Товары	Отзывы	Контакты
---	-------------------------	------------------------	------------------------	--------------------------

Культиватор пропашной КРН-4,2 (КОРММАШ)



 **АГРО ВЕКТОР**

168 000,00 руб

в наличии
розница и опт

[показать телефон](#)

 **в корзину заказов**

Культиватор КРН-4,2 предназначен для обработки 6-ти рядных посевов кукурузы и подсолнечника. Технические характеристики культиватора КРН-4,2: Производительность основного времени, га/ч 3,7 (при скорости 8,9 км/ч) Ширина захвата рабочая, м 4,2 Глубина обработки рыхлителями, см 16-18 Глубина обработки полольными лапами, см 6-10 Число рабочих органов, шт 7 Масса конструкционная, кг 740 Агрегатирование с тракторами, л.с. 1,4-2,0 Габариты рабочие, мм 1760x4390x1430 Габариты транспортные, мм 4360x1760x1250 Ширина обрабатываемых междурядий, мм 700 Купить культиватор КРН-4,2 можно в комплекте: - аппарат туковывсевающий - борона прополочная - окучник - защитный щиток Так же у нас можно купить культиватор КРН-5,6; культиватор для высокостебельных культур КРН-8,4

Страна	Россия
Мощность трактора	80.0 л. с.
Максимальная глубина обработки	18.0 см
Назначение	Пропашные

РУБРИКА: [Культиватор КРН](#)

Обновлено
17.08.20

Вместе с этим товаром ищут:



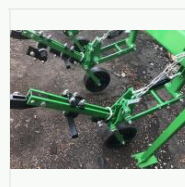
Культиватор КРН-8,4
(12x70) с АТП



Культиватор
пропашной,
ротационный КРН 5.6



Культиватор навесной
для междурядной
обработки почвы
КРН-4,2 (с
подкормочным приспособ)



Культиватор КРН

Каталог товаров



Культиватор КРН-8,4 Г
для обработки
высокостебельных
культур



Сеялка для пропашных
культур СПП-8 (СПП-6)



Сеялка СПП-8
эжекторная



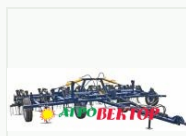
Сеялка СПП-8



Плуг ПЛН-5-35



Сеялка зернотуковая
АСТРА-3,6 (СЗ-3,6)



Культиватор КПК-6
(пружинная борона,
каток)



Плуг скоростной ПСКУ-5



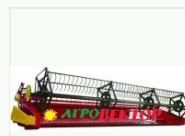
Дискатор БДМ 3,2x2



Каток кольчато-
зубчатый КЗК-6 (КЗК-6)



Косилка роторная
КРН-2,1



Навесная жатка ЖВН-6В
(Шумахер)

Дром > Спецтехника и грузовики: объявления о продаже и покупке > Прицепы и полуприцепы > Контейнеровозы > Прицепы Тонар > Тонар 974628

Контейнеровоз для танк-контейнера Тонар-974628 2 осный (Модель К2-20) в Новом Уренгое

15:39, сегодня

📖 Добавить заметку

➦ Поделиться

Аналог для
объекта №9

1 250 000 ₽



ПРИЦЕП

Продавец 11 месяцев на сайте

Новый Уренгой

Показать телефон

Спросить

Продавец **сейчас на сайте**

Наличие товара в
Новом Уренгое

В наличии

Модель прицепа

Тонар 974628

Год выпуска

2020

Состояние

Новое

Грузоподъемность

21 330 кг.

Масса

3 420 кг.

Тип

Полуприцеп

Объем прицепа

34,00 куб. м.

Длина

7,80 м.

Документы

Есть

Дополнительно

В кредит, лизинг

Кол-во осей

2



Контейнеровоз для танк-контейнера ТОНАР-974628 2 осный (Модель К2-20)

От официального дилера ООО МЗ «ТОНАР»

Полуприцеп контейнеровоз Тонар-974628-0000010

Для перевозки 20 футовых контейнеров

Технические характеристики:

Масса перевозимого груза, не более, кг 21330

Масса снаряженного полуприцепа (прицепа), не более, кг 3420

Полная масса полуприцепа (прицепа), не более, кг 24750

Нагрузка на седло (седельно-сцепное устройство), кг 11700

Высота седла (седельно-сцепного устройства), мм 1100/1250

Длина 7775

Высота 1255

Описание

Рама

? Рама - Сварная из лонжеронов двутаврового сечения переменной по высоте, соединенных поперечинами.

? Сталь 09Г2С

Шасси

? 2-осное

? Оси Тонар-9042

? Нагрузка на ось 9 тонн (технически допустимая)

? Межосевое расстояние 1360мм

Бочка поливомоечная ПО- 3.6



цена: от 250 000 руб / шт.

[ООО "КронТех" ▾](#)

Краснодар, Краснодарский кр., Россия

[Проверить поставщика](#)

+7 (988) 472-78-88 [Отправить сообщение](#)

<http://kronteh23.ru> [Товары продавца ▾](#)

Бочка поливомоечная ПО-3,6 предназначена для круглогодичного использования. Летом – для поливки и орошения сельскохозяйственных растений, поливки и мойки зеленых насаждений а так же мойки дорог и пожаротушения. Зимой, с пескоразбрасывающим оборудованием вместо цистерны – для посыпки песком и пескосолевыми смесями. Агрегируется с тракторами Беларус(производство МТЗ)

11 Августа 2020

[Добавить в избранное](#)

[Пожаловаться на объявление](#)

[Цены на технику для полива и орошения, поставщики \(231 +51 \)](#)

[Спрос на технику для полива и орошения, покупатели \(6 +1 \)](#)

АКТУАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

[Бочка для полива 5т](#) - 320 000 руб / шт.



Продаётся домен Орошение.рф

Отличный домен для размещения сайта по продаже оборудования для орошения и полива. Связь через форму обратной связи на <http://орошение.рф>

[ООО "АС" ▾](#) +7 (800) 500-13-50

[орошение.рф](#)



[ПМ-5.5 Машина поливомоечная](#)

цена: 476 400 руб / шт.



[Бочка для полива 5т](#)

цена: 320 000 руб / шт.



[Машина поливомоечная ПМ-3 \(V=3 куб.м \)](#)

цена: 345 000 руб / шт.



[Полуприцеп поливомоечный ЛКТ-2П / ЛКТ-3,5П / ЛК...](#)

цена: 232 000 руб / шт.

Техника для полива и орошения:

Товары и услуги (231)

[Спрос \(6\)](#)

[Компании \(69\)](#)



[Бочки для воды на 10/3/2.2/2.8 куб.м на шасси](#)

20 000 грн / шт.

Продаю бочки для воды на 2.2 / 2.8 / 3.0 / 10.0 куб.м на шасси после ремонта и ещё более 100 ед новой и б.у с/х и коммунальной техники. Фото и цены на сайте tdl.dn.ua («Техніка ланів»)

[ПП "Техника ланів"](#)



[Бочка емкость для воды 10тонн, прицепная двухосная тип АПВ-10](#)

45 000 руб / шт.

Бочка емкость для воды 10тонн, прицепная двухосная тип АПВ-10.Состояние хорошее.

[ООО Азимут](#) г. Орел

[Продолжить список \(231\) >>](#)

Аналог для
объекта №11

Автотопливозаправщик на шасси ГАЗ 3309 в Челябинске

15:36, 10 августа

Добавить заметку Поделиться

2 350 000 ₽

AlexGorskiH
Продавец 5 лет, 5 месяцев на сайте
Челябинск

Показать телефон

Спросить

В кредит от 38 971 рубля в месяц



Наличие товара в Челябинске	В наличии
Модель грузовика	ГАЗ 3309
Объем двигателя	4 750 куб. см.
Год выпуска	2020
Состояние	Новое
Грузоподъемность	5 000 кг.
Тип	Топливозаправщик
Привод	4x2
Документы	Есть ПТС
Топливо	Дизельный
КПП	Механика
Руль	Левый
VIN-номер, номер кузова или шасси	LFWNGXRD0C1XXXX
Объем цистерны	4 900,00 куб. м.



Кредитование от 5% и с возможностью без первоначального взноса! Гибкие условия финансирования, лизинг с минимальным удорожанием, с минимальным первоначальным взносом от 10%. Филиалы наших организаций действуют по всей России, что дает возможность документального сопровождения сделок во всех регионах.Наличие товара В наличии

Топливозаправщик АТЗ на шасси ГАЗ-33098 Газон.

Количество мест в кабине 1+1.

Габаритные размеры, мм: длина 3490; ширина 2170; высота по борту 510.

Колесная формула автомобиля 4x2.

Коробка передач пяти ступенчатая, механическая.

Снаряженная масса, кг 3630. Полная масса, кг 7900.

Двигатель дизельный

Модель ЯМЗ-53441

Тип Дизельный, с турбонадувом и охладителем надувочного воздуха

Количество цилиндров и их расположение 4, рядное

Рабочий объем цилиндров, л 4,43

Степень сжатия 17,5

Максимальная мощность, кВт (л.с.) 109,5 (148,9)

при частоте вращения коленчатого вала, об/мин 2300

Максимальный крутящий момент, нетто, Н•м (кгс•м) 490 (49,9)

Применяемое топливо дизель.

Гидроусилитель руля.

Вместимость цистерны, м3 4900.

Форма поперечного сечения цистерны овал.

Количество отсеков 1.



ТПК РусАвтоГид

ТПК "РусАвтоГид" - производство и продажа спецтехники

+7 (831) 272-51-55

[Главная](#)[О компании](#)[Новости](#)[Каталог товаров](#)[Контакты](#)[RegTorg.Ru](#) > [Нижний Новгород](#) > [ТПК РусАвтоГид" ООО](#) > [Каталог товаров](#) > [Бортовые автомобили](#) > Бортовой ГАЗ 3309

Информация о компании

Каталог товаров

- ▶ [Автовышки \(автогидроподъемники\)](#) (59)
- ▶ [Автобусы вахтовые](#) (12)
- ▶ [Бурильно-крановые машины](#) (27)
- ▶ [Автоопливозаправщики](#) (20)
- ▶ [Мусоровозы](#) (27)
- ▶ [Автофургоны](#) (19)
- ▶ [Автофургоны, рефрижераторы](#) (12)
- ▶ [Бортовые автомобили](#) (40)
- ▶ [Зерновозы](#) (5)
- ▶ [Кран-манипулятор](#) (95)
- ▶ [Лесовозы](#) (2)
- ▶ [Ломовозы](#) (6)
- ▶ [Молоковозы](#) (23)
- ▶ [Самосвалы](#) (25)
- ▶ [Сортиментовозы](#) (10)
- ▶ [Специальные грузовые автомобили](#) (4)
- ▶ [Фургоны изотермические](#) (22)
- ▶ [Фургоны промтоварные](#) (17)
- ▶ [Эвакуаторы](#) (42)

Контактная информация

"ТПК РусАвтоГид" ООО

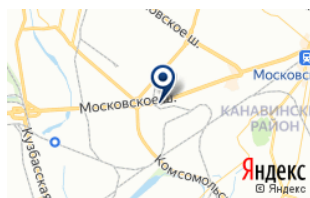
Адрес: Нижегородская область, Нижний Новгород,
Московское ш., д.105 корп.1

Телефон: +7 (831) 272-51-55

Контактное лицо: Проскурин Сергей
Геннадьевич

[Отправить сообщение](#)

Схема проезда

[Посмотреть ближе](#)

Условия оплаты и доставки

Способы оплаты

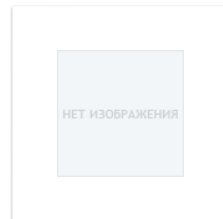
- ▶ Наличными
- ▶ Работаем с НДС
- ▶ Предоплата
- ▶ Безналичный расчет

Способы доставки

- ▶ Доставка курьером
- ▶ Самовывоз

[Подробнее об оплате и доставке](#)

Бортовой ГАЗ 3309



Характеристики шасси:

Базовое шасси

ГАЗ-3309

База автомобиля, мм

4570 / 5070

Комплектация

Борт / Тент

Колесная формула

4x2

Полная масса автомобиля - фургона, кг

8180 / 7850

Грузоподъемность, кг

4700

Погрузочная высота, мм

1300

Комплектация бортовой платформы

Габаритные размеры д*ш*в - от 4400 x2170x450

Материал борта по выбору Заказчика - анодированный
алюминиевый профиль или стальной профиль.

Пол - бакелитовая транспортировочная фанера.

Боковая противоподкатная защита и задний
противоподкатный брус.

Задние подкрылки с резиновыми брызговиками.

Лестница на заднем борту для удобства доступа на бортовую
платформу.

Производство надстройки Россия.

Дополнительная комплектация:

1. Ящик для инструментов.
2. Такелажные кольца.
3. Ворота.
4. Каркас+тент (высота тента 2200мм). Тент по выбору может
быть как синего цвета, так и серого.
5. Сдвижной боковой механизм (возможно сделать, как с
одной из указанных стороны, так и с обеих).
6. Сдвижной механизм крыши.
7. Ломанные стойки для боковых механизмов.
8. Пол может быть с наложением рифленого алюминия или
рифленой стали.
9. Инструменты для определенных видов работ.
10. Установка в кабину отопителя салона (производители
разные).
11. Предпусковые обогреватели.
12. Обтекатели.

Смотрите товары и услуги рубрики [Бортовые автомобили в Нижнем
Новгороде](#) от других компаний Нижнего Новгорода на портале RegTorg.Ru

Цена: **1 600 000.00 руб./шт.**Наличие: **В наличии**

Дата обновления: 9 июня 2020

[Заказать товар](#)[запрос звонка](#)[КамАЗ 65207](#)[Бортовой ГАЗ 33023 "Фермер"](#)

**ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ**

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

**Корректирующие коэффициенты
и характеристики рынка
машин и оборудования**

**под редакцией
ЛЕЙФЕРА Л.А.**

**НИЖНИЙ НОВГОРОД
2019**

120

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Для оценщиков, занимающихся оценкой залогового обеспечения, представляют интерес значения скидок, отражающие мнение кредитных организаций. С этой целью данные экспертного опроса, представленные представителями банковского сектора, были обработаны отдельно. Таблицы со средними значениями скидок по результатам опроса сотрудников банков и их отношение к скидкам, указанным экспертами-оценщиками, представлены ниже.

ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЯХ

Е.Е. Яскевич

ПРАКТИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛОЖНЫХ СИТУАЦИЯХ



ТЕХНОСФЕРА



ТЕХНОСФЕРА

Таблица 52. Предлагаемые методы оценки и их недостатки

№ п/п	Описание метода	Алгоритм расчета внешнего износа	Недостатки метода
1.	Анализ парных продаж, когда на рынке купли-продажи недвижимости продаются объекты с признаками внешнего износа и без признаков	- Анализируется сегмент рынка купли-продажи объектов недвижимости; - Определяются парные продажи объектов без признаков внешних износов (Сби) и с признаками (Сси); - Определяются разницы в стоимости объектов: $\text{ВНИ}^* = \text{Сби} - \text{Сси}$ - Набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	- Метод ориентируется на развитый рынок купли-продажи объектов недвижимости (такового может и не быть); - Нельзя произвести разделение внешнего износа для ЗУ и для улучшений без дополнительных корректировок; - Остаются неопределенности с выбором объектов «без износа» и «с износами»
2.	Сравнение доходов от арендной платы объектов, аналогичных оцениваемому объекту, одни из которых имеют признаки внешнего износа, а другие – нет	- Анализируется сегмент рынка сдачи в аренду объектов недвижимости; - Определяются парные арендные ставки для объектов без признаков внешнего износа (Ар.би) и с признаками (Ар.си); - Определяются коэффициенты капитализации для объектов без признаков внешнего износа (К би) и с признаками (К си); - Определяются разницы в капитализированных стоимостях объектов: $\text{ВНИ}^* = (\text{Ар.би} / \text{К би}) - (\text{Ар.си} / \text{К си})$ - Набираются статистически достоверные данные и производится осреднение	- Метод ориентируется на развитый рынок сдачи в аренду объектов недвижимости (такового может и не быть); - Нельзя произвести разделение внешнего износа для ЗУ и для улучшений без дополнительных корректировок; - Требуется определить коэффициенты капитализации для объектов с признаками и без признаков внешних износов; - Капитализация только арендных ставок не отражает действительной рыночной стоимости объектов недвижимости (требуются дополнительные корректировки). - Остаются неопределенности с выбором объектов «без износа» и «с износами»; - Соотношение «Арендная ставка / Коэффициент капитализации» только косвенно характеризует стоимость объекта недвижимости
3.	Метод срока жизни	Определяется эффективный возраст объекта (ЭВ) и оставшийся срок жизни объекта (ОЖ) $\text{ВНИ}^* = \text{ЭВ} / (\text{ЭВ} + \text{ОЖ})$	- Величина внешнего износа учитывает влияние физического и функционального износа; - Метод применим только для условий вынужденной ликвидации объекта (сноса здания, гаража и т.п.)
4.	Анализ недозагрузки площадей, мощностей и т.п. объектов недвижимости	- Определяются максимально возможные площади (мощности и т.п.) для сдачи в аренду (использования) – Пмакс; - Определяются действительные площади (мощности и т.п.), сдаваемые в аренду (пользование) – Пдейств; - Расчетное выражение: $\text{ВНИ} = 1 - (\text{Пдейств} / \text{Пмакс})$	- Не учитывается влияние менеджмента на загрузку площадей (мощностей); - Применим только для доходной недвижимости; - Нельзя произвести разделение внешнего износа для ЗУ и для улучшений без дополнительных корректировок
5.	Анализ косвенных экономических показателей местоположения объектов недвижимости	Анализируются косвенные экономические показатели Эмин (средняя зарплата по городу или местности, средняя стоимость квартир, средний городской бюджет и т.п) и путем сопоставления с косвенными показателями других территорий Эмакс находящиеся внешние износы: $\text{ВНИ} = 1 - (\text{Эмин} / \text{Эмакс})$	- Не учитывается дифференциальная разница в различных сегментах рынка; - Оперирует косвенными показателями, априорно предполагая наличие прямых связей между внешними износами и этими показателями; - Усредняет все сегменты рынка купли – продажи и сдачи в аренду а также сегменты недоходной недвижимости

II. Приложение:

**- РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО УКРУПНЕННЫМ
ПОКАЗАТЕЛЯМ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ**

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПО УКРУПНЕННЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ**

Выбор объекта-аналога

В качестве объекта-аналога для оцениваемого объекта выбраны Караульные помещения 1 — 2 — этажные (УПВС № 1 (бюдж.), Таблица, 51).

Объект имеет следующие характеристики:

Таблица 1

Группа капитальности	1
Характеристика объекта	Фундаменты бутовые, бутобетонные и бетонные. Стены кирпичные. Перекрытия деревянные и железобетонные. Кровли железные, асбестоцементные и черепичные. Предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация и электроосвещение.

Восстановительная стоимость 1 куб. м объекта в ценах 1969 года для 5-го территориального пояса, 1-го климатического района и сейсмичности 7 баллов составляет 48,858 руб. ($43,1 \cdot 1,09 \cdot 1,04$).

Удельные веса конструктивных элементов по данным соответствующей таблицы УПВС составляют:

Таблица 2

Наименование конструктивного элемента	Удельный вес, в %
1	2
фундаменты	18
Стены, перегородки	36
Перекрытия	8
Кровли	7
Полы	8
Проёмы	5
Отделочные работы	9
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	4
Прочие работы	5
ИТОГО:	100

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога

Если оцениваемый объект имеет отличия от выбранного объекта-аналога, это должно быть учтено путем корректировки показателя стоимости.

Корректировка на отличия характеристик аналога и оцениваемого объекта

Корректировка показателя стоимости объекта-аналога на отличия отдельных строительных элементов по сравнению с характеристиками объекта оценки производится путем умножения исходного значения стоимости из сборника УПВС на общий коэффициент корректировки.

Значение общего коэффициента определяется путем перемножения всех поправочных коэффициентов.

Сопоставление характеристик объекта-аналога и объекта оценки и величины корректирующих коэффициентов приведены в таблице:

Таблица 3

Отличительная характеристика	Объект-аналог	Объект оценки	Корректирующий коэффициент или поправка	Обоснование корректировки
Группа капитальности	II	II	1,00	сборники УПВС
Этажность здания	1 этаж	1 этаж	1,00	сборники УПВС
Строительный объём	100	90	1,00	сборники УПВС
Конструкт элементы	в наличии все коммуникации, простая отделка	отсутствуют коммуникации, без отделки	0,87	сборники УПВС

Общий коэффициент корректировки показателя стоимости на отличия и отсутствие отдельных строительных элементов составляет 0,87 ($1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 0,87 \cdot 1$).

Значение скорректированного показателя стоимости 1 куб. м аналога в целом в ценах 1969 года составляет 42,51 руб.

Корректировка на отличия объемов

Поправочный коэффициент, учитывающий различие в объеме оцениваемого объекта (V_o) и в объеме объекта-аналога (V_a), применяется при разнице в объеме более $\pm 30\%$.

В данном случае общий коэффициент корректировки равен 1.

Стоимость аналога в ценах 1969 года рассчитывается по следующей формуле:

$$S = C * K * V = 42,51 * 1 * 90 = 3826, \text{ где:}$$

C - стоимость 1 куб. м объекта-аналога;

V - расчетный объем (площадь, объём и т.п.);

K - коэффициент корректировки.

Переход к уровню цен на дату оценки

$$И1969/1984 = 1,2154 \quad (1,03 * 1,18) \quad 1$$

$$И1984/1991 = 1,59 \quad (1 * 1,59) \quad 2$$

$$И1984/2020 = 99,233 \quad (\text{с НДС}) \quad 3$$

Прибыль предпринимателя

Значение прибыли предпринимателя в рамках данной работы Оценщик взял исходя из "Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Нижний Новгород. 2018 г., под редакцией Лейфера Л.А. как среднее значение доверительного интервала для универсальных производственно-складских объектов в размере 13,2% годовых. Учитывая, что срок строительства подобного объекта по информации строительных компаний составит не более 12 месяцев, размер ставки прибыли предпринимателя составит 4,8% $((1,099^6/12-1)*100\%)$

Нормы продолжительности строительства определены в соответствии с СНиП 1.04.03.-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» с изменениями № 1,2,3,4, а так же консультаций со строительными организациями. Срок строительства аналогичных объектов составляет 6 месяцев.

В соответствии с расчетами, произведенными по вышеприведенной формуле, прибыль предпринимателя для рассматриваемого объекта недвижимости составляет – 4,8%.

К полученному таким образом значению стоимости добавляются:

- * дополнительные косвенные издержки в размере 5 % (%КИ), как стоимость неучтенных работ по сборникам УПВС;
- * прибыль предпринимателя 13,2% (%ПП)
- * налоги: учтены в последнем индексе.

Окончательно стоимость нового строительства оцениваемого объекта из материалов, применяемых в объекте-аналоге, в ценах на дату оценки составит:

$$C_{2020} = C_{1969} * И1969/1984 * И1984/2020 * \%КИ * \%ПП * \%Н = \\ 3826 * 1,215 * 1,59 * 1,1 * 1,05 * 99,2 = 807278 \text{ руб.}$$

Распределение стоимости нового строительства по конструктивным элементам представлено в таблице:

Таблица 4

Конструктивный элемент	Удельный вес, %	Стоимость, руб.
1	2	3
фундаменты	18	167 023
Стены, перегородки	36	334 046
Перекрытия	8	74 232
Кровли	7	64 953
Полы	8	74 232
Проёмы	5	46 395
Отделочные работы	0	0
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	0	0
Прочие работы	5	46 395
ИТОГО:	87	807 278

[1] Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94. (Для отрасли – СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО).

[2] Приложение к Письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990 г. № 14-Д. (Для отрасли – СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО).

[3] КО-ИНВЕСТ, Индексы цен в строительстве, Выпуск 110, январь 2020. Раздел № 2 "Строительно-монтажные работы" таблицы 2.1 Средние региональные индексы, рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.), а также к периодам 01.01.1984 и 01.01.1991. стр. 54. Расчёт: $1 / 0,11543 * 9,54541845$ (индекс на дату оценки (август 2020 года)). Поскольку прогнозный индекс по Приморскому краю представлен только до марта 2020 г., величина индекса на дату оценки определена как величина прогнозного индекса за март 2020 г. (9,495) по Приморскому краю увеличенная на процент изменения цен с марта по июнь 2020 г. (0,531%) как наиболее близкого к дате оценке представленного в экстраполяции тенденций изменения индексов цен в среднем по Российской Федерации согласно «Индексы цен в строительстве январь 2020 года, Выпуск 110». стр. 54 и стр. 100 (из расчета $(9,495 * 0,531\%) + 9,495 = 9,545$)

[4] Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Лейфер Л. А., 2020 г.

III. Приложение: Документы Оценщика

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер

1491



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 361307

Настоящий диплом выдан

Лычева
Евгения Сергеевна
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 18 сентября 2003 г. по 20 декабря 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в Государственном техническом университете
(ФТИ им. В.А. Фрунзе)
(наименование образовательного учреждения (наименование государственного образовательного учреждения))

по программе
"Оценка стоимости предприятия
(бизнеса)"
(наименование программы государственного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 15 июня 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Лычева
Евгения Сергеевна
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы профессиональной деятельности)



Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (подпись)

Пурин Т.Г.

Город

Владимир 2003

МФР Томск, 1296

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
"РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
санегулируемых организаций оценщиков 9 июня 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Лычев Евгений Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0508 № 554007, выдан 14.10.2008

Отделением УФМС России по Приморскому краю в г. Партизанск

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

«11» декабря 2007 г., регистрационный № 001816

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 29.07.1998 г.

Выдано «21» декабря 2019 года.

Президент

С.А. Табакова



0027141 *



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Лычёв Евгений Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 250905279860

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

11 декабря 2007 года, регистрационный № 001816

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

0000672 *

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2185

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 9039



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лопёву
Евгению Сергеевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 15 июня 2009 г. по 30 июня 2009 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Финансовом
государственном техническом университете
по программе «Бизнес-стажировка»
предприятия (бизнеса)
в объеме 104 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	82	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в (на) нет
выполнил(а) итоговую работу на тему нет
Город Владимир



МФФ Госстанд. 1996



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лопёву
Евгению Сергеевичу (фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 25 апреля 2006 г. по 16 мая 2006 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном
университете по землеустройству
по программе «Бизнес-стажировка»
предприятия (бизнеса)
в объеме 104 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основы дисциплины	82	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет
выполнил(а) итоговую работу на тему нет
Город Москва год 2006





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 001068-1 _____ « 01 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лычёву Евгению Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

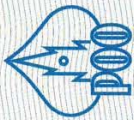
от « 01 » декабря 2017 г. № 29

Директор _____ **А.С. Бупкин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 01 » декабря 20 20 г.

АО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, ОГРН 1047700070838, ОГРНИП 1047700070838

001684 - KA1



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СЕРТИФИКАТ

НАСТОЯЩИЙ СЕРТИФИКАТ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЦЕНЩИК

Лычёв

Евгений Сергеевич

успешно сдал(а) квалификационный экзамен

в соответствии с решением

СОВЕТА РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Протокол № 53 от 30.07.2014 г.

ему(ей) присвоено квалификационное звание

«СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО

ОЦЕНЩИК МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ
(СУДОВ И ПЛАВУЧИХ СРЕДСТВ)»

Президент РОО

С.А. Табакова

Регистрационный номер 0007

Выдан 01.08.2014 г. Действителен до 01.08.2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002336-2 « 25 » января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Лычёву Евгению Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 2018 г. № 43

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 2021 г.

Дубликат



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

17 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1217
№ согласно реестру

Лычёва Юлия Сергеевна

паспорт 0508 578674, выдан ОУФМС по Приморскому краю в Ленинском районе г. Владивостока
14.01.2009, код подразделения 250-059, зарегистрирован: Приморский край, г. Владивосток,
ул. Толстого, д. 32, кв. 92

является членом
Некоммерческого партнерства
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Генеральный директор
НП "СМАОс"

Ю.М. Федорова



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО

РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нижний пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-7585
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО
ГАРАНТИЯ
РЕСО

РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY
% Нагорный пр-д, 6 Москва, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-7585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщика

№ 922/1651339305

Настоящий полис подтверждает факт исполнения в силу договора страхования, заключенного между СМАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гусева, д.12, стр.1) ОИРН 1027700042413; ИНН 770045520) и Уполномоченным Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «09» декабря 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Лычёв Евгений Сергеевич

Приморский край, г. Партизанск, с. Углекаменск, пер. школьный, д.3, корп. А
Паспорт 05 08 №54007, Отделением УФМС России по Приморскому краю в г. Партизанск, 14.10.2008г.

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 12.12.2019г. по 24 часа 00 минут 11.12.2020г.

2. Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам
2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, и соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломом (сертификатом) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 12.12.2019 года.

3. Страховой случай:

3.1. Страховым случаем является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.

3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

3.3. Действия настоящего Договора распространяются на требования (претензии, иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если о возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований, Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования. Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора

4. Страховая сумма: **30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей**

5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия: **6.990 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей**

7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы:
- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика
- Договор страхования ответственности оценщика №922/1651339305

Представитель страховщика: **Кравченко А.Е.**

Акт приема-передачи полиса страхования, выданный с упомянутыми

Франшиза страхования отменена и согласована

Страхователь

(подпись)



Код 19334524

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 414



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 301160

Настоящий диплом выдан Шульга Юлии Сергеевны
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 3-го октября 2005 г. по 16 декабря 2005 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Дальневосточном
государственном техническом университете
(наименование учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
(ФВТУ имени В.В. Куйбышева)

по программе профессиональной
переподготовки оценщиков
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10-го марта 2006 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Шульга Юлии Сергеевны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование сферы деятельности)

Город Владивосток
М.П. Государственная аттестационная комиссия
Подпись Муромов Т.П.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2186



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Матвееву Юлии Сергеевны
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15-го июня 2009 г. по 30 июня 2009 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Дальневосточном
государственном техническом университете
(наименование учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
(ФВТУ имени В.В. Куйбышева)

по программе "Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часа
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные</u>		
<u>Дисциплины</u>	<u>№</u>	
<u>Внеучебная подготовка</u>	<u>30</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>хорошо</u>

Прошел(а) стажировку нет
(наименование предприятия)

выполнил(а) нет
(наименование работы)

Город Владивосток
М.П. Государственная аттестационная комиссия
Подпись Муромов Т.П.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер **4187**


 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Лычевой
Юлии Сергеевне

в том, что он(а) с 12 апреля 2015 по 13 апреля 2015
прошел(а) свою квалификационную и (на) Федеральном государственном
учреждении высшего профессионального образования
«Дальневосточный федеральный университет»
по программе повышения квалификации
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Базовая дисциплина	40	зачет
2. Специальное обучение	30	зачет
Итоговая работа	4	отлично

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена

Выполнил(а) итоговую работу не предусмотрена

(подпись)

Город Владивосток 2015

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего профессионального образования
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ДВФУ)

Удостоверение является документом установленного образца
о повышении квалификации

Регистрационный номер **4943**

Город **Владивосток** год **2015**

УДОСТОВЕРЕНИЕ
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее удостоверение выдано Лычевой
Юлии Сергеевне

В том что он(а) с 12 марта 2015 года по 20 марта 2015 года
Прошел(а) обучение по программе «Оценка стоимости
предприятия (бизнеса)»

В объеме 2 зачетных единиц / 72 часов

За время обучения освоил(а) следующие основные
дисциплины программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Правовое регулирование оценочной деятельности	8	зачтено
2. Изменения в бухгалтерском учете и налогообложении в Российской Федерации	10	зачтено
3. Разработка моделей массовой оценки объектов недвижимости с использованием Microsoft Excel	10	зачтено
4. Оценка для оприходования кадастровой стоимости	8	зачтено
5. Взаимосвязь ставок дисконтирования и ставок капитализации	10	зачтено
6. Практика применения затратного подхода в оценке объектов недвижимости	16	зачтено
7. Экспертиза отчетов об оценке	10	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) не предусмотрена

Выполнил(а) итоговую работу не предусмотрена

(подпись)

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1651274281

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» и Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «09» декабря 2019 г.

Страхователь: **Лычёва Юлия Сергеевна** Валюта страхования: Российские рубль

г. Владивосток, ул. Толстого, д. 32, кв. 92

Паспорт 05 08 №578674, выдан ОУФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе г. Владивостока, 14.01.2009г.

1. Срок действия полиса: с 00 часов 00 минут 12.12.2019г. по 24 часа 00 минут 11.12.2020г.

2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключения кассетную оценку) и (или) третьим лицам.
2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиком в период, начиная с 12.12.2019 года.

3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
3.3. Действия настоящего Договора распространяются на требования (претензии, иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если о возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований, Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования.

Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора

4. Страховая сумма: 30,000,000 (Тридцать миллионов) рублей

5. Фрагменты: Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия: 6,990 (Шесть тысяч девятьсот девяносто) рублей

7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика №922/1651274281
- Договор страхования ответственности оценщика №922/1651274281
- Правила страхования.

Представитель страховщика: **Кравченко А.Е.** Код 19334524

Исполнитель: Представитель страховщика, получивший с уведомлением копию настоящего Договора страхования от Страхователя и с момента

Страхователь: **Лычёва Юлия Сергеевна** МП (подпись)

138

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1651248591

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» и Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «09» декабря 2019 г.

Страхователь: **ООО «ЮЭС»** Валюта страхования: Российские рубль

690014, г. Владивосток ул. Толстого, 37, 75

р/с 40702810250260150762 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск г. Хабаровск кор.сч 30101810600000000008 БИК 040813608 ИНН 2536154817

1. Срок действия полиса: с 00 часов 00 минут 12.12.2019г. по 24 часа 00 минут 11.12.2020г.

2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кассетную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 12.12.2019 года.

3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
Действия настоящего Договора распространяются на требования (претензии, иски), предъявленные к Страхователю по окончании срока его действия, если о возникновении обстоятельств, которые стали основанием для таких требований, Страхователь уведомил Страховщика в соответствии с п.13.1.1. Правил страхования.

Урегулирование таких требований и страховые выплаты в таких случаях осуществляются в пределах сроков исковой давности, но не позднее 3-х лет с момента окончания срока действия настоящего Договора

4. Страховая сумма: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей

5. Фрагменты: Страхование осуществляется согласно Договору страхования

6. Страховая премия: 21 600,00 (Двадцать одна тысяча шестьсот) рублей

7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование
- Договор страхования гражданской ответственности №922/1651248591
- Правила страхования.

Представитель страховщика: **Кравченко А.Е.** Код 19334524

Исполнитель: Представитель страховщика, получивший с уведомлением копию настоящего Договора страхования от Страхователя и с момента

Страхователь: **ООО «ЮЭС»** МП (подпись)

138