

**Администрация Алексеевского
муниципального образования**

ОТЧЕТ № 29-04/24

об определении рыночной стоимости
права пользования мусоровозом КО-
440-2, год выпуска 2008,
государственный регистрационный
знак С 484 УН 38.

Дата проведения оценки
15.04.2024

Дата составления отчета
15.04.2024



Иркутскаудит
Аудит и консалтинг

Главе администрации Алексеевского
муниципального образования

Снегирёву В. В.

Уважаемый Владимир Валерьевич!

На основании договора на проведении оценки № О 24-12-04/24 от 12.04.2024 оценщик АО «Иркутскаудит» провел оценку рыночной стоимости права пользования мусоровозом КО-440-2, год выпуска 2008, государственный регистрационный знак С 484 УН 38.

Оценка проведена по состоянию на 15 апреля 2024 года на основании предоставленной документации, собственных расчетов и суждений экспертов. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Оценка проведена в соответствии с положениями Федерального закона № 135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказами Министерства Экономического Развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, от 01 июня 2015 г. № 328, а также рекомендованными методиками Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».

Ни одна из частей настоящей оценки не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость права пользования в течение одного платежного периода (1 месяц) мусоровозом КО-440-2, год выпуска 2008, государственный регистрационный знак С 484 УН 38, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

20 000
(Двадцать тысяч) рублей.

С уважением,

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н. Л. Шивкова

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	4
1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	4
1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	4
1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	4
1.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ.....	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
3. СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	8
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
5.1. ВИДЫ СТОИМОСТИ.....	11
5.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	12
5.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	12
5.4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
5.5. ОБЗОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	13
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ИСТОЧНИК: ПРЕДОСТАВЛЕНЫ ЗАКАЗЧИКОМ).....	14
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ (ИСТОЧНИК: СИСТЕМА «КОНСУЛЬТАНТ+»)	14
6.3. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ЛИТЕРАТУРЫ (ИСТОЧНИК: СЕТЬ ИНТЕРНЕТ, АРХИВ ОЦЕНЩИКА)	14
6.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	15
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	16
7.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	16
7.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	16
7.3. ФОРМИРОВАНИЕ ВЫВОДА О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	16
7.4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	18
8. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	19
8.1. 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	19
8.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ ...	21
8.3. ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА СПЕЦТЕХНИКИ В РОССИИ 2023 Г.	23
9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	24
9.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	24
9.2. ИНСПЕКЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	24
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
9.4. ОБЗОР ПОДХОДОВ	24
9.5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	26
9.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	27
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ИМУЩЕСТВА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	28
10.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ.	28
10.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ПОДЛЕЖАЩЕГО К СДАЧЕ В АРЕНДУ.....	28
10.3. РАСЧЕТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ ЗА ОПРЕДЕЛЕННЫЙ ПЕРИОД ВРЕМЕНИ.....	28
10.4. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ	28
10.5. РАСЧЕТ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА	28
10.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	28
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	29
11.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	29
11.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	29
12. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ.....	30

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание проведения оценки

Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № О 24-12-04/24 от 12.04.2024
-----------------------------	--

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В настоящем Отчете объектом оценки являются:

Регистрационный знак	Наименование, марка	Серия, номер ПТС	Идентификационный №	Тип ТС	Дата изготовления	Модель № двигателя	Шасси №	Кузов (кабина) №	Цвет
C484УН38	КО-440-2	52 МС 832882	XVL4832138 0001205	Мусоровоз	2008	Д245.7ЕЗ. 409951	3309008097 4674	33070080161 648	Белый

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

В результате проведенной оценки, оценщиком был осуществлен сбор и обработка информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости. Был определен и проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, текущая конъюнктура и тенденции его развития, а также другая информация.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
1	Мусоровоз КО-440-2	Не применялся	20 276	Не применялся

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Итоговая рыночная стоимость права пользования, без учета НДС, руб.
1	Мусоровоз КО-440-2	20 000

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта;

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Исполнителем;

- Заключение о рыночной стоимости действительно только для объектов оценки в целом. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета;

- Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

2. Общие сведения

2.1. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Движимое имущество. Право собственности (без учета обременений).
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объектов оценки приведены в п. 1.2. «Информация, идентифицирующая объект оценки»
Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации	Полный перечень оцениваемого имущества, с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации, приведен в п. 1.2. «Информация, идентифицирующая объект оценки»
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования	Эксплуатация оцениваемых машин и оборудования возможна без использования нематериальных активов, какой-либо их учет при оценке не предполагается.
Правообладатель (-ли)	Администрация Алексеевского городского поселения
Заказчик (-ки)	Администрация Алексеевского муниципального образования
Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Сведения о зарегистрированных ограничениях (обременениях) прав отсутствуют
В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - балансовая стоимость данного Объекта оценки (при наличии)	Вся представленная Заказчиком бухгалтерская информация по объектам оценки приведена в п. 1.2. «Информация, идентифицирующая объект оценки»
Цель оценки и вид стоимости, определенный исходя из цели оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для целей сдачи в аренду
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационной стоимости	Отсутствуют
Иные дополнительные расчетные величины стоимости	Не указываются
Срок проведения оценки	Апрель 2024 года
Дата оценки	15 апреля 2024 года
Дата составления отчета	15 апреля 2024 года
Порядковый номер отчета	29-04/24
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Фактический выезд на объекты оценки и осмотр не предусмотрен по причине удаленности от оценщика. Оценка производится по представленным материалам от Заказчика.
Специальные допущения / иные существенные допущения	-

Ограничения оценки	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки для сдачи в аренду. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей.
Форма составления отчета об оценке	Бумажный носитель
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Договором на проведение оценки
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сведения отсутствуют
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования к отчету об оценке	Детализация раскрытия информации в настоящем отчете установлена в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности
Наличие обременений и обязательств, выявленных Оценщиком до момента подписания договора и не представленных сторонами договора в составе необходимых для проведения оценки материалов и информации	Не выявлены
Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению	В общем случае оценка осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть». В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме. При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.
Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	Допущения, на которых основывается проведенная оценка, отражены в Разделе 3 настоящего отчета. Дополнительные допущения, сделанные Оценщиком в ходе проведения тех или иных расчетных процедур, указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

2.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор:

Организационно-правовая форма и наименование	Акционерное общество «Иркутскаудит»
Месторасположение	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, дом 8, 1 этаж
ИНН / КПП	3807000149/380801001
ОГРН	1023801017712 от 21.10.2002
Генеральный директор	Шивкова Нина Леонидовна
Телефон/факс	(3952) 34-17-12, 24-31-43
Электронная почта	irkaudit@mail.ru
Полис страхования гражданской ответственности оценщика	Страховщик – СПАО «Ингосстрах», полис страхования ответственности от 09.06.2022 № 433-233-073930/23, страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, период действия страхового полиса – с 01.07.2023 по 30.06.2024.

Все участники составления настоящего Отчета имеют высшее и профессиональное образование. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Галушко Никита Григорьевич
Почтовый адрес	664003, г. Иркутск, ул. Красноармейская, дом 8, 1 этаж
Контактный телефон	(3952) 34-17-12, 24-31-43
Электронная почта	irkaudit@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» (свидетельство о членстве в Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 1783 от 21.09.2015).
Образование в сфере оценочной деятельности	Дипломы о профессиональной переподготовке Центра профессионального дополнительного образования Института повышения квалификации Байкальского государственного университета экономики и права, № 382402931606 от 29 июня 2015 года, № 382400506655 от 15 мая 2015 года.
Квалификационные аттестаты оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 021530-2 от 11.06.2021
Сведения о страховании ответственности оценщика	Страховщик – САО «ВСК», полис страхования ответственности от 31.05.2023 № 2300SB40R4265, срок действия – с 01.06.2023 по 31.05.2026.
Стаж работы в оценочной деятельности	11 лет.

Реквизиты Юридического лица - Заказчика:

Полное наименование	Администрация Алексеевского муниципального образования
Юридический/почтовый адрес	666712, Иркутская область, Киренский район, р. п. Алексеевск, ул. Чапаева, 65
Телефон	(39568) 5-22-53, 5-21-99, 5-21-05
E-mail	admalekseevsk@yandex.ru
ИНН / КПП	3831004056 / 383101001
ОГРН, дата присвоения	1053831009484 от 21 декабря 2005 г.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 19.12.2022) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации":

Юридическое лицо - Исполнитель, заключившее договор на проведение оценки с юридическим лицом - Заказчиком, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Оценщики, заключившие трудовой договор с юридическим лицом - Исполнителем, не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работниками юридического лица - Заказчика, не имеют имущественного интереса в объекте оценки, и не состоят в близком родстве или свойстве с Заказчиком.

Оценщики не имеет вещных или обязательственных прав вне заключенного договора на проведение оценки;

Оценщики не является участниками (членами) или кредиторами юридического лица - Заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщиков.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

3. Сделанные допущения и ограничительные условия

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

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.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Терминология

Допущение — это гипотеза или предположение относительно свойств объекта оценки, которые либо невозможно достоверно установить, либо они не соответствуют фактическому положению дел. Например, невозможно оценить объект исходя из допущения, что он свободен от прав третьих лиц, хотя фактически он может быть обременен.

Ограничение (ограничительное условие) – это декларация Оценщика о явном снятии с себя ответственности (т. е. фактически – о ее перенесении на Заказчика или третьих лиц, т.к. кто-то ее все равно должен нести) за неоплаченную ему и невыполненную им работу, а также внешние обстоятельства или действия третьих лиц. Например, условия могут содержать следующие формулировки: «Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых факторов... ни за необходимость выявления таковых» (выявление таковых ложится на Заказчика и называется *duediligence*), или «оцениваемые права считаются свободными от каких-либо претензий» (ограничение ответственности за невыполненную юридическую проверку), или «Исполнитель не несет ответственности за недостоверность информации, предоставленной Заказчиком».

Общие допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав на Объекты оценки.

2. Отчёт об оценке Исполнителя достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.

3. В ходе проведения оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость Объектов оценки. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

4. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

5. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на Объекты оценки, не проводится.

6. Отчет об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества.

7. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведённой оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.

9. Отчет является конфиденциальными для Заказчика и Исполнителя. Исполнитель не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет об оценке.

Особые допущения и ограничительные условия

1. Вся исходная информация в рамках данного проекта представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация (при наличии), использованная при проведении оценки, приведена в Приложении к Отчету.

2. Оценка активов производится без учета залоговых обременений. В случае наличия по данным Собственника или Заказчика оценки прочих видов обременений (договоров лизинга, долгосрочных договоров аренды с нерыночными условиями и пр.) необходимость их учета согласовывается дополнительно. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении Объекта оценки оценка такого объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

3. Вся информация, используемая в расчетах, получена оценщиком от заказчика. Заказчиком не было представлено иных количественных и качественных характеристик по оцениваемым объектам, кроме как содержащихся в представленных документах (при наличии).

4. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя рассматривается как достоверная.

5. Фактический выезд на объекты оценки и их обследование не предполагается. Оценка производится по представленным материалам от Заказчика.

6. Итоговый результат в отчете округлён в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных.

7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что сделка в отношении Объекта оценки будет совершена по рассчитанной стоимости.

8. Приложения являются неотъемлемой частью Отчета.

4. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которых являются Оценщики.

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность:

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.

Стандарты и правила оценочной деятельности

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол заседания Совета Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017).

Обоснование применения стандартов

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

5. Используемая терминология и процесс оценки

5.1. Виды стоимости

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- равновесная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [№ 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон).

В Федеральном стандарте оценки «Виды стоимости (ФСО II)» дано следующее определение рыночной стоимости: рыночная стоимость объекта оценки <1> (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

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

Инвестиционная стоимость <2> - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предположении о текущем использовании, в предположении о ликвидации объекта оценки.

5.2. Оцениваемые права

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

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

5.3. Термины и определения

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

При *определении цены* - объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При *определении стоимости* - объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость - объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

Датой оценки - (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

5.4. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие действия (ФСО III):

1. согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. [N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

5.5. Обзор подходов к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО V). При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

В ходе проведения работ по оценке, оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

6.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (источник: предоставлены заказчиком)

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объектах оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что представленная Заказчиком или сторонними специалистами информация является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика. Количественные и качественные характеристики объектов, подлежащих оценке, установлены на основании документов, предоставленных Заказчиком.

6.2. Перечень нормативно-правовых актов (источник: система «Консультант+»)

1. Гражданский кодекс РФ №51-ФЗ от 30.11.1994 года;
2. Земельный кодекс РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 года;
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями);
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.

6.3. Перечень учебно-методической литературы (источник: сеть интернет, архив оценщика)

- Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.П. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Вопросы оценки. Научно-практический журнал. М.: РОО, 2002, №1, с.2-10.
- Учебник под ред. М.А. Федотовой, Основы оценки стоимости машин и оборудования, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2006 г.
- Учебник под ред. М.А. Федотовой, Практика оценки стоимости машин и оборудования, Москва, Издательство «Финансы и статистика», 2007 г.

- Анисимова И.Н. Применение методов регрессионного анализа для оценки рыночной стоимости в среде MS Excel. - Вестник Хакасского государственного университета им. Н.Ф. Катанова. Серия 1: Информатика. Выпуск 5. - Абакан: Издательство ХГУ, 2003. - С.14-18.

Перечень интернет-сайтов (Источник: сеть Интернет):

- <http://www.cbr.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- Другие интернет-источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

6.4. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация об объекте оценки, полученная от Заказчика, содержит все количественные и качественные характеристики об объекте оценки. Информация, использованная для проведения оценки, является достаточной.

Оценка производится исходя из допущения, что вся предоставленная Заказчиком информация является достоверной. Оценщик не проводил юридическую экспертизу документов, предоставленных Заказчиком.

Таким образом, вся использованная в настоящем Отчете информация является достаточной и достоверной.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

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

7. Сведения об объекте оценки

7.1. Описание объектов оценки

Регистрационный знак	Наименование, марка	Серия, номер ПТС	Идентификационный №	Тип ТС	Дата изготовления	Модель № двигателя	Шасси №	Кузов (кабина) №	Цвет
C484УН38	КО-440-2	52 МС 832882	XVL4832138 0001205	Мусоровоз	2008	Д245.7ЕЗ. 409951	3309008097 4674	33070080161 648	Белый

7.2. Оцениваемые права

В настоящем отчете оценивалось право собственности.

7.3. Формирование вывода о степени ликвидности оцениваемого объекта

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности, является время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, поэтому на практике удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	менее 1	1 - 2	2 - 4	4 - 6	более 6

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

На ликвидность также влияют:

- эластичность спроса на данный вид имущества;
- состояние имущества;
- соответствие современным используемым технологиям;
- масштабность.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

Все объекты, относящиеся к машинам, оборудованию и транспортным средствам, с точки зрения ликвидности залогового обеспечения можно условно разбить на три большие группы – «Ликвидное», «Условно ликвидное» и «Не ликвидное» имущество.

К группе «Ликвидное» имущество целесообразно отнести объекты, обращающиеся на открытом конкурентном рынке в условиях наличия спроса и предложения. Основные отличительные признаки объектов оборудования этой группы:

- оборудование серийное, унифицированное и предназначено для широкого круга потребителей;
- оборудование используется в разных отраслях производства или в одной отрасли на многих предприятиях;
- в сети Интернет есть предложения, как к продаже, так и к покупке объектов;

- имеется достаточно большое количество независимых продавцов и производителей оборудования;
- цены предложений к продаже оборудования могут быть установлены из нескольких источников и подтверждены прайс-листами фирм, торгующих оборудованием, печатными изданиями или информацией, полученной непосредственно от производителей;
- на рынке представлено как новое, так и объекты, бывшие в эксплуатации.

К этой группе относятся: автотранспортные средства общего назначения, дорожно-строительная и сельскохозяйственная техника, метало- и деревообрабатывающее оборудование, торговое, пищевое оборудование, офисная техника и т.д.

Оборудование, относящее к группе «Ликвидное», в зависимости от срока реализации на открытом конкурентном рынке можно условно ранжировать по степени ликвидности.

Показатель ликвидности	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1 - 2	2 - 4	4 - 6	Более 6

Степень ликвидности оборудования, входящего в группу «Ликвидное», может быть косвенно определена на основании бальной оценки по перечисленным в таблице факторам.

Фактор	Признаки	Баллы
Совокупный износ оборудования на момент окончания кредитного договора, %.	до 5	4
	от 6 до 15	5
	от 16 до 35	3
	от 36 до 60	1
	от 61 до 80	-1
	более 80	-5
Количество потенциальных потребителей оборудования в регионе	много	4
	несколько	2
	отсутствуют	-1
Наличие и количество организаций, торгующих аналогичным оборудованием	много	3
	несколько	2
	отсутствуют	1
Полнота ценовой информации о данном оборудовании в информационных источниках	много	2
	несколько	1
	отсутствуют	0
Степень уникальности оборудования	да	0
	нет	1
Требование специализированного помещения для размещения оборудования	да	-2
	нет	2
Возможность реализации оборудования в качестве отдельных компонент	да	1
	нет	0
Соотношение затрат на демонтаж, транспортировку, последующий монтаж и наладку со стоимостью оборудования, %.	до 10%	4
	от 15 до 60%	0
	более 60%	-3
Состояние отрасли	рост	5
	стабильность	3
	стагнация	-5

После суммирования баллов по всем факторам степень ликвидности оборудования определяют по предлагаемой градации.

Общее количество баллов	20 – 26	12 – 20	8 – 12	Менее 8
Показатель ликвидности	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая

Ко второй группе – «Условно ликвидное» имущество отнесены объекты машин, оборудования и транспортных средств с ограниченным рынком обращения. Особенность таких объектов оборудования заключается в том, что они, как правило, не могут быть реализованы по рыночной стоимости на открытом и конкурентном рынке, или для их реализации может потребоваться слишком длительный период времени, не приемлемый для банка. Тем не менее объекты, относящиеся к этой группе, обладают функциональной полезностью и могут быть востребованы потенциальными покупателями и проданы в составе имущественного комплекса.

Ликвидность таких объектов непосредственно связана ликвидностью технологической линии или производственного комплекса, в состав которых они входят. К группе «Условно ликвидное» имущество могут быть отнесены:

- несерийные объекты оборудования, изготавливаемые на заказ;
- объекты оборудования, которые по тем или иным причинам могут использоваться только на одном предприятии;
- крупногабаритные, металлоемкие объекты оборудования, демонтаж которых связан с большими финансовыми затратами и также экономически не оправдан или невозможен по техническим причинам;
- объекты оборудования, принимаемые в залог в больших количествах, в том числе и объекты оборудования, отнесенные к первой группе «Ликвидное» имущество, если их количество так велико, что реализация их россыпью, по объектно, займет неприемлемо длительный срок.

И наконец, к группе «Неликвидное» имущество отнесены объекты машин, оборудования и транспортных средств, которые не могут быть включены в первую или вторую группы ликвидности, а также объекты оборудования, оборот которых запрещен или ограничен законодательными или нормативными актами. К неликвидному имуществу относятся также машины, оборудование и транспортные средства, утратившие свою функциональную полезность вследствие старения, физической изношенности, повреждений в результате аварий. К этой группе имущества можно отнести несерийное оборудование, изготовленное самим предприятием для своих производственных целей, не прошедшее сертификацию.

Следует отметить, что рассматриваемая схема деления объектов оборудования на группы по степеням ликвидности, является в определенной степени условной. Так, иногда достаточно сложно бывает определить границу между оборудованием, обладающим низкой степенью ликвидности и «Условно ликвидным».

В рамках данной работы на основании проведенных расчетов целесообразно принять степень ликвидности оцениваемых объектов как соответствующей:

- группа ликвидности – «ликвидное», степень ликвидности – *ниже средней*.

7.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемых объектов с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемые объекты имеют конкретное функциональное назначение, и физически изменить область их применения не представляется возможным.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки совпадает с их текущим использованием.

8. Анализ рынка, к которому относится Объект оценки

8.1. 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

(источники:

https://economy.gov.ru/material/file/a30ffe689e1cd3fa8f083b2d7aa36cb1/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.pdf)

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%. Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли. Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2023 года».

3. Объём строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%. По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности - 2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.). Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г. Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно. Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.). За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г. Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,6	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	9,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 ²	7,5	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 ³	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата														
рублей	70 969 ³	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ³	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,8	-	-	-	3,7 ⁴	5,0 ⁴	2,0 ⁴	-0,6 ⁴	1,1 ⁴	-3,6 ⁴	-1,8 ⁴	2,0 ⁴	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ⁴	5,2 ⁴	4,4 ⁴	-1,0 ⁴	-0,1 ⁴	-4,2 ⁴	-0,7 ⁴	1,4 ⁴	3,3
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,8	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.

³ Январь-ноябрь 2023 г.

⁴ Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
добыча угля	1,1	-2,9	-6,5	-4,0	2,2	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,6	-3,6	-0,9	-0,4	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,7	-3,4	-14,5	26,0	-15,9	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,0	5,5	11,3	-1,6	5,6	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
пищевая промышленность	4,6	3,1	1,9	3,1	4,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.	5,9	4,8	4,4	4,3	5,6	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
пищевые продукты	1,4	2,6	-0,3	3,6	4,5	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
напитки	-10,2	-31,4	-42,4	-23,2	-28,1	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6	2,3
табачные изделия	4,3	4,4	3,8	5,0	4,5	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8	11,6
лёгкая промышленность	0,6	5,8	8,3	5,9	3,5	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2	15,1
в т.ч.	4,1	-0,7	-0,2	-1,0	-1,0	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4	7,4
текстильные изделия	12,3	16,1	6,4	20,5	22,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1	16,7
одежда	-0,4	7,2	9,4	6,1	6,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7	10,5
в т.ч.	-0,2	10,3	6,9	11,8	12,4	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7	11,9
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,4	2,8	6,7	1,9	0,1	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7	10,2
бумажная и бумажные изделия	2,6	13,4	25,4	4,8	9,8	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2	7,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8	3,6
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	-1,0	-1,5	0,3	-1,9	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8	3,6

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2022 г. и 2023 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
химический комплекс	5,0	9,4	7,3	10,0	11,1	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3	8,7
в т.ч.	4,6	7,4	6,1	6,3	10,0	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
химические вещества и химические продукты	1,9	18,3	13,6	28,3	13,8	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
лекарственные средства и медицинские материалы	9,2	10,0	7,1	9,4	13,3	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0	10,5
резиновые и пластмассовые изделия	2,6	5,2	3,3	6,5	5,5	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	15,7	9,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	9,3	6,5	2,8	7,1	10,9	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4	4,1
металлургический комплекс	3,3	2,0	-0,5	5,1	1,4	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0	1,7
в т.ч.	27,8	20,3	13,1	13,4	40,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8	11,6
готовые металлургические изделия	21,1	20,4	9,5	29,1	28,2	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5	11,8
в т.ч.	32,8	30,5	24,0	39,4	31,4	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7	9,9
машиностроительный комплекс	19,0	12,3	-3,4	22,9	25,4	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6	7,7
в т.ч.	4,5	3,9	-3,6	6,5	12,7	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7	17,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,6	37,5	21,4	53,2	41,2	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	25,5	14,8	3,3	22,3	27,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2	10,5
прочие транспортные средства и оборудование	6,6	7,7	9,1	1,1	12,3	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4	4,3
в т.ч.	20,7	33,9	27,1	36,0	39,6	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8	17,7
мебель	8,1	9,3	2,0	8,7	19,6	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3	6,8
прочие готовые изделия	3,3	1,7	6,3	-7,9	5,1	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7	1,0
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,5	2,7	5,4	1,1	1,2	1,5	-3,3	-10,7	-3,2	-6,1	-7,4	-6,0	8,4	12,6
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,2	0,6	1,6	-0,7	1,0	0,4	0,1	-0,4	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	84,7	92,7	90,8	90,6	94,1	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам	8,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % гп)												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредит юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

8.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Ценообразующие факторы – это факторы, влияющие на стоимость объекта оценки. Как и любой товар на рынке, оборудование имеет цену и стоимость. Понятие стоимости рассматривается с различных позиций. Так различают рыночную стоимость, стоимость замещения; потребительскую, восстановительную, инвестиционную, страховую; стоимость для целей налогообложения, ликвидационную, первоначальную, остаточную, залоговую; стоимость права аренды, стоимость действующего предприятия и т.д.

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная сумма, за которую он может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции. Цена объекта оценки – это фактическая

сумма конкретной свершившейся сделки купли-продажи. Поскольку цена в любой реальной сделке связана со стоимостью объекта оценки, часто эти термины используют как синонимы. Цена объекта оценки — это фактическая сумма конкретной свершившейся сделки купли-продажи. Поскольку цена в любой реальной и предполагаемой сделке связана со стоимостью объекта оценки, часто эти термины используют как синонимы. Цены объектов оценки всегда рассматриваются до налогообложения и подразделяются на цену:

- продавца — это сумма, которую он получает в результате совершения сделки;
- покупателя — это общая сумма всех его затрат на покупку объекта оценки;
- реализации — это сумма, которую покупатель отдает продавцу.

Они различаются на величину оплаты услуг посредников и расходы на оформление сделки. Посредник может быть, а может и отсутствовать как у покупателя объекта оценки, так и у его продавца. Сделка может страховаться или не страховаться. Затраты на оформление сделки могут разными способами распределяться между ее участниками. Эти расходы значительно различаются от сделки к сделке. Поэтому цена реализации характеризует объект оценки, а цены покупателя и продавца сильно зависят от условий сделки. Как правило, если у продавца есть посредник, то его оплата вычитается из цены реализации и уменьшает цену продавца. И наоборот, оплата покупателем услуг своего посредника (если он есть) увеличивает цену покупателя по отношению к цене реализации. Аналогичным образом на эти цены влияет оплата оформления сделки. Таким образом, цена продавца и цена покупателя могут значительно различаться (до 15% и более). Но цена реализации минимально зависит от конкретных особенностей механизма продажи и оформления сделки и определяется спецификой объекта оценки. Каждая из этих цен может рассматриваться как минимальная, максимальная или средняя. Безусловно, для оценки наиболее интересна средняя цена сделки как отражающая наиболее существенные черты рыночной ситуации и баланс спроса и предложения.

Цена объектов оценки зависит от целого ряда факторов, которые можно сгруппировать следующим образом.

1. Объективные факторы (как правило, экономические) определяют средний уровень цен конкретных сделок с субъектами оборудования.

Их можно разделить на два вида:

- макроэкономические, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, динамика курса доллара (евро), инфляция, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах оценки, развитие); - микроэкономические, характеризующие объективные параметры конкретных сделок (предмет, сроки действия, права и обязанности сторон, расторжение договора).

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания, и факторы психологического характера (массированная реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность).

3. Физические факторы - технические характеристики оборудования;

4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи объекта оценки - количество аналогичных предложений; - объективные недостатки оборудования (все виды износа и т. п.).

Все эти факторы по отдельности, и в совокупности оказывают влияние на конечную цену объекта оценки. Следует отметить, что все виды стоимости носят ярко выраженный субъективный характер. Если собственнику нужно демонтировать, ликвидировать объект либо получить кредит в банке под залог объекта или продать его, то стоимости эти могут отражать очень субъективные мнения оценщика по поводу реального уровня стоимостной ценности технического устройства. Из всех видов стоимости более или менее объективно отражает реальную стоимость объекта рыночная стоимость, поскольку на ее уровень влияют, три объективных, на наш взгляд, фактора — спрос и полезность технических устройств (почти постоянно), и их периодическая дефицитность. Также субъективный характер любой стоимости технических устройств обусловлен еще и тем, что на рынке действует много хозяйствующих субъектов. Это продавцы и покупатели (как на любом рынке), а кроме того, на рынках машин, оборудования и транспортных средств действуют собственники, инвесторы, дилеры, брокеры, оценщики, юристы и т. д. Каждый из этих субъектов защищает и преследует свои интересы, а отношения между ними по каждому конкретному случаю купли-продажи складываются по-

разному и часто очень субъективно. Все хозяйствующие субъекты для достижения своих целей используют своеобразие и многообразие средств труда; тот вид стоимости, который необходим им для достижения поставленной цели; учитывают все виды износа (физический, моральный и экономический) при стоимостной оценке объекта; действуют исходя из условий, в которых они оказываются в каждом конкретном случае, руководствуясь при этом «здравым смыслом» (у каждого он свой). Еще более субъективный характер имеет цена технических устройств. Цена объекта – это денежная сумма, которая была реально уплачена за объект в результате конкретной свершившейся сделки. В зависимости от ситуации на рынке складывается определенный вид цены на технические устройства.

На цену машин и оборудования влияет много субъективных факторов. Среди них можно отметить следующие: - ограничение во времени на совершение сделки у продавца или покупателя; - повышенный интерес покупателя к объекту; - неинформированность продавца или покупателя об условиях совершения сделок на рынке средств труда; - условия продажи машин и оборудования; - настроение продавца или покупателя на момент сделки купли-продажи и т. д.

8.3. Характеристика рынка спецтехники в России 2023 г.¹

Сегмент дорожно-строительной техники в России переживает тяжёлые времена. По крайней мере, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в которую входят 80% производителей. В первом квартале 2023 года отгрузки большинства видов машин для строительной сферы упали на 39,3% в сравнении с аналогичным периодом 2022 года.

Наиболее патовая ситуация на рынке спецтехнике 2023 года сложилась с шарнирно-сочленёнными самосвалами – ни одной продажи. За первые три месяца прошлого года потребители приобрели 78 единиц, а по итогам года – 145 машин.

У самосвалов с жёсткой рамой положение чуть лучше – 7 реализованных штук с января по март 2023 года против 104 в том же периоде прошлого года. Правда, ещё раз оговоримся, что здесь речь идёт о технике входящих в АЕБ Volvo CE, John Deere, Hitachi CM, Liebherr, Caterpillar, Iveco и Komatsu. В целом рынок грузовиков, включая самосвалы, чувствует себя хорошо, покупатели переключились на китайскую продукцию.

Совсем худо и в сфере телескопических погрузчиков. В отчёте АЕБ сказано о трёх единицах техники, проданных в первые 3 месяца этого года против 132 годом ранее. В российской ассоциации производителей техники об этих машинах скромно молчат, хотя единственный производитель – «Объединённая машиностроительная группа» (UMG) – тоже в списке членов. К сожалению, мы не располагаем результатами сделок в отношении зашедших на российский рынок китайских производителей Henan Jianghe Special Vehicle Technologies Co.,Ltd, Fujian Huanan Heavy Industry Machinery Manufacturing Co., Ltd. и LingongGroup Jinan Heavy Machinery Co.,Ltd., но уверены, что объём продаж превышает заявленные 3 единицы.

Провальными в АЕБ называют и продажи погрузчиков в бортовом поворотом – 71 машина против 315 в сравнении с первыми кварталами этого и прошлого годов. Здесь данные более-менее правдиво отражают реальную картину, так как речь идёт о продукции ЧЕТРА, Bobcat, John Deere, Case и JCB. Тем не менее, в Ассоциации «Росспецмаш» наоборот говорят о росте продаж в первом квартале этого года на 22%.

В сегменте экскаваторов-погрузчиков в АЕБ отмечают снижение продаж на 76,6% от года к году. В Ассоциации «Росспецмаш» цифры почти не отличаются – отгрузки сократились на 73%. Однако, как мы писали ранее, перераспределение спроса началось ещё в 2022 году в пользу турецких Cukurova, Hidromek, MST, а также ряда китайских поставщиков. А они, напомним, не входят ни в одну из ассоциаций, чьими данными мы оперируем.

Что касается фронтальных погрузчиков, то по данным АЕБ, продажи сократились не так критично – с 299 машин в первом квартале 2022 года до 225 единиц в этом году. В «Росспецмаш» говорят о росте продаж на 1%.

¹ Источник: <https://igrader.ru/rbt/rynok-specztekhniki-2023-goda-upal-za-isklyucheniem-truboukladchikov-i-kolyosnyh-ekskavatorov/>

9. Процесс оценки

9.1. Методология оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

- сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому имуществу;
- выбор методологии проведения оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки;
- составление настоящего Отчета.

9.2. Инспекция оцениваемого имущества

Инспекция включала: беседы с заказчиком оценки, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объектов оценки, выявление наличия износа, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объектов и т. д.

Проведенная инспекция выявила следующее:

- объектом оценки является мусоровоз КО-440-2;
- транспортное средство находится в рабочем состоянии.

9.3. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемый автотранспорт имеет конкретное функциональное назначение, и физически изменить область его применения не представляется возможным.

Таким образом, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием.

9.4. Обзор подходов

Для определения рыночной стоимости машин и оборудования применяются основанные на соответствующих принципах классические подходы к оценке: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Выбор, какому из подходов отдать предпочтение и какую методику расчета стоимости оцениваемого объекта использовать, делается в конкретной ситуации индивидуально для каждого оцениваемого объекта исходя из возможностей того или иного метода расчета и наличия информации, необходимой для расчета стоимости.

9.4.1. Затратный подход

Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

При определении рыночной стоимости затратным подходом оценивается восстановительная стоимость за вычетом сумм накопленного износа и с учетом сопутствующих затрат.

$$PC = C_{в/з} \times (1 - I_{\Sigma}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость, рассчитанная затратным подходом;

$C_{в/з}$ – восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства/замещения) объекта оценки без учета износа;

I_{Σ} – накопленный износ.

Восстановительная стоимость определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения (без учета износа). Замещение предусматривает замену объекта оценки подходящим объектом, тогда как воспроизводство – точной копией.

При оценке машин и оборудования, как и других активов, рассчитываются основные три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический). Накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}), \text{ где:}$$

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный (моральный) износ;

$I_{\text{вн}}$ – внешний (экономический) износ.

Затратный подход - при оценке не применялся, т.к. при затратном подходе рыночная стоимость определяется в первую очередь затратами на изготовление и реализацию автомобиля, найти достоверную информацию о затратах на изготовление и реализацию данного автомобиля не представляется возможным.

9.4.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Данные по аналогичным объектам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых объектов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих корректировок. Так же вводятся корректировки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми объектами и их аналогами.

На взгляд оценщика, данный метод может быть применен в текущих условиях, и вполне адекватно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

9.4.3. Доходный подход

Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора, то есть рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. Применение доходного подхода заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми объектами; ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком; остаточный экономический срок службы оцениваемых объектов.

Заказчиком не были предоставлены данные о доходе, получаемом от эксплуатации оцениваемого автомобиля. В настоящем Отчете доходный подход не применялся в связи с невозможностью с достаточной степенью точности определить поток доходов, ассоциируемый с оцениваемым имуществом.

9.4.4. Согласование результатов оценки объекта, полученных методами различных подходов

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

9.5. Сравнительный подход

Оценка стоимости объекта в рамках сравнительного подхода имеет следующую последовательность:

1. Изучение рынка, сбор информации о недавних сделках купли-продажи с аналогичными объектами на данном сегменте рынка. При недоступности данной информации анализируются цены предложения аналогичных объектов с учетом необходимых поправок (скидка на уторгование).
2. Выбор аналогов по функциональному назначению, конструктивному и параметрическому сходствам.
3. Выявление ценообразующих факторов.
4. Анализ собранной ценовой информации по аналогам и приведение ее к единой базе путем внесения необходимых корректировок.
5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта.

9.5.1. Определение стоимости методом сравнения продаж

Выбор объектов-аналогов

Исходная информация при использовании сравнительного подхода – частные объявления о продаже подобных транспортных средств, найденные в базе Интернет. В качестве объектов-аналогов при использовании сравнительного подхода были выбраны аналогичные объекты, продающиеся на вторичном рынке.

Характеристика выбранных объектов-аналогов для оцениваемого объекта.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://auto.drom.ru/spec/vyazemskiy/gaz/3309/municipal/garbage/122999808.html	https://auto.drom.ru/spec/gorno-altaysk/gaz/gazon-next/municipal/garbage/51322853.html	https://www.proftehnika.ru/catalog/ko-440-2-gaz-3309/
Марка, модель ТС	КО-440-2	КО-440-2	КО-440-2
Год выпуска	2014	2020	2023
Месторасположение	Вяземское	Горно-Алтайск	Ставрополь
Тип ТС	Мусоровоз	Мусоровоз	Мусоровоз
Цена, руб.	2 000 000	2 550 000	2 600 000

Описание корректировок

При расчете к ценам объектов-аналогов нами были внесены следующие корректировки:

Корректировка на цену предложения определена на уровне 5% при анализе рынка и обусловлена тем, что в условиях экономического кризиса продавцы снижают цену продажи.

Корректировка на дату продажи отсутствует: все объекты-аналоги выставлены на продажу за период в месяц, значительного изменения цены предложения на рынке не наблюдалось.

Корректировка на доставку и связанные с этим издержки. Цены предложения оцениваемого автотранспорта соответствуют уровню цен Иркутской области, дополнительная корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние. Объект оценки имеет различия в качестве технического состояния по сравнению с объектами аналогами. Применяется корректировка.

Корректировка на производительность (технические характеристики) техники оказывает существенное влияние на его стоимость. В качестве показателя производительности берутся основные факторы, мощность (объем) двигателя, объем ковша, грузоподъемность и т.д. Объекты - аналоги имеют грузоподъемность аналогичную с объектом оценки, корректировки не требуется. В связи с абсолютной схожестью, корректировка на основной параметр не применялась.

Для выведения итоговой величины рассчитывается средневзвешенное значение, при этом удельные веса к скорректированным аналогам присваиваются в зависимости от количества внесенных корректировок, а также от полноты и достоверности информации.

Для расчета долей (удельных весов) объектов аналогов используют формулу:

$$d = \frac{\frac{1}{k_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

d_i - доля i -го объекта аналога;

k_i - количество корректировок внесенных в i -й объект аналог (в %);

n – количество аналогов.

9.5.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Модель, марка	КО-440-2	КО-440-2	КО-440-2
Цена, руб.	2 000 000	2 550 000	2 600 000
Поправка на цену предложения, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Стоимость после корректировки, руб.	1 900 000	2 422 500	2 470 000
Поправка на дату продажи, %	-	-	-
Стоимость после корректировки, руб.	1 900 000	2 422 500	2 470 000
Корректировка на регион, %	-	-	-
Стоимость после корректировки, руб.	1 900 000	2 422 500	2 470 000
Поправка на производительность, %	-	-	-
Стоимость после корректировки, руб.	1 900 000	2 422 500	2 470 000
Поправка на тех. состояние, %	-5,0%	-25,0%	-25,0%
Стоимость после корректировки, руб.	1 805 000	1 816 875	1 852 500
Рыночная стоимость, руб.		1 824 792	

9.6. Согласование результатов расчета

В настоящем разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако это допустимо в некоторых случаях оценки).

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, тем самым, выработка единой стоимости оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3 , - соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

В настоящем отчете расчет объекта оценки был произведен только с использованием сравнительного подхода, поэтому его результатам придан максимальный весовой коэффициент (1).

10. Расчет рыночной стоимости арендной платы имущества доходным подходом

10.1. Определение рыночной стоимости арендной платы методом прямой капитализации.

Определение рыночной стоимости арендной платы методом прямой капитализации предполагает следующую последовательность действий:

- расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду;
- расчет операционных расходов за определенный период времени;
- расчет ставки капитализации;
- расчет действительного валового дохода от объекта оценки;
- оценка недогрузки и потерь при сборе арендной платы;
- расчет потенциального валового дохода;
- расчет рыночной стоимости ставки арендной платы за определенный период времени по формуле:

$$A = \text{ПВД} / S$$

где:

A - ставка аренды;

S - количество.

10.2. Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду

Расчет рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду приведен в п. 9 настоящего отчета.

10.3. Расчет операционных расходов за определенный период времени

Операционные расходы — это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые могут быть отнесены к одной из двух групп: - постоянные расходы; - переменные расходы;

К постоянным расходам относят расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта. Обычно, это налоги, некоторые эксплуатационные платежи и страховка. К переменным относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования уровнем предоставляемых услуг.

Так как при сдаче в аренду объекта, по условию договора, все затраты по содержанию и эксплуатации объекта несет арендатор, операционные расходы равны нулю.

10.4. Расчет коэффициента капитализации

Ставка капитализации была принята оценщиком на уровне ключевой ставки, установленной ЦБ РФ, на дату оценки составила: 16,0%.

10.5. Расчет действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода, за определенный период времени, был произведен как разность между произведением рыночной стоимости имущества, подлежащего к сдаче в аренду на ставку капитализации и операционными расходами по формуле:

$$\text{ДВД} = V \times R - \text{ОР},$$

где:

ДВД - действительный валовой доход,

ОР - операционные расходы,

V – рыночная стоимость сдаваемого объекта в аренду,

R – коэффициент капитализации.

10.6. Расчет рыночной стоимости ставки арендной платы

Расчет рыночной стоимости арендной платы

№ п/п	Гос. №	Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации	% недогрузки и потерь при сборе арендной платы	Годовая арендная ставка, в т.ч. НДС	Арендная ставка в месяц, с НДС	Арендная ставка в месяц, без НДС
1	С484УН38	КО-440-2	1824792	16,0%	0%	291 967	24 331	20 276

11. Итоговое заключение о стоимости

11.1. Заявление о соответствии

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и рекомендованными методиками Ассоциации СРОО «Экспертный совет».
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

11.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате выполненных работ оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость права пользования в течение одного платежного периода (1 месяц) мусоровозом КО-440-2, год выпуска 2008, государственный регистрационный знак С 484 УН 38, по состоянию на дату оценки составляет округленно (без учета НДС):

20 000
(Двадцать тысяч) рублей.

Полученный результат может быть использован Заказчиком лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком;

- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику.

Оценщик:

Н. Г. Галушко

Генеральный директор
АО «Иркутскаудит»

Н. Л. Шивкова

12. Список приложений

№	Наименование	Кол-во листов
1	Приложение № 1 «Документы оценщика»	
2	Приложение № 2 «Документы, использованные при оценке»	

