

Общество с ограниченной ответственностью
«ВЕГА»



«Утверждаю»

Директор ООО «ВЕГА»

(Сметанкин А.М.)

10 февраля 2020г.

Экз. № _____

Отчет № 039/20
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, НА 10 ФЕВРАЛЯ 2020 ГОДА.

Объекты оценки:

- 1) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72
- 2) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72
- 3) КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72

Заказчик:

Армизонское унитарное муниципальное предприятие
жилищно-коммунального хозяйства.
Юридический адрес: 627220, Тюменская область,
Армизонский район, с. Армизонское, ул. Свердлова, д. 4
Почтовый адрес: 627220, Тюменская область, Армизонский
район, с. Армизонское, ул. Свердлова, д. 4
Тел.: 8(34547)2-32-53

Исполнитель:

ООО «ВЕГА».
Юридический адрес: 627705, Тюменская область, Ишимский
район, с. Стрехнино, ул. Мелиоративная, 101.
Почтовый адрес: 627705, Тюменская область, г. Ишим ул.
Республики, 101.
Тел.: (34551) 6-46-59.

2020 г.

ООО "ВЕГА"

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕГА»
627750 Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 101, тел. (834551) 6-46-59
Эл. адрес: vegaishim@mail.ru

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 039/20 от 10 февраля 2020 года обществом с ограниченной ответственностью «ВЕГА» была произведена оценка рыночной стоимости объектов оценки: 1) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72; 2) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72; 3) КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72, принадлежащих: Администрации Армавирского муниципального района, по состоянию на 10 февраля 2020г. и составлен отчет № 039/20. Дата определения стоимости (дата проведения оценки) – 10 февраля 2020г. Дата составления отчета – 10 февраля 2020г.

1) Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость: КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

663 000,00 (Шестьсот шестьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС.

2) Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость: КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

771 000,00 (Семьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС.

3) Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость: КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

771 000,00 (Семьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС.

Сводные данные о стоимости объектов оценки приведены в таблице № 11.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г., ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г., ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г., ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ № 328 от 01.06.2015 г., со Сводом стандартов и правил Ассоциация СРОО «СВОД».

Вся информация, анализ, выводы с предположениями и ограничивающими условиями использования результатов данной оценки находятся в прилагаемом отчете.

Просим обратить Ваше внимание, что итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в настоящем отчете, носит рекомендательный характер.

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ВЕГА»

10 февраля 2020г.



А.М. Сметанкин.

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (СТ. 21 ФСО-1).....	5
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования для определения рыночной стоимости объекта оценки.....	7
2.1. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА.....	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ(СТ. 8Г ФСО-3).....	10
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
4.2. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	10
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ.....	11
4.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	12
4.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (СТ. 8Д ФСО-3).....	13
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	13
5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	13
5.2. СОСТАВ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ.....	13
5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	16
5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	17
6. Общие понятия и определения.....	19
7. Краткий анализ рынка.....	22
8. Анализ ликвидности объектов оценки.....	24
9. Основные этапы и процесс оценки.....	24
9.1. Оцениваемые права.....	24
9.2. Процесс оценки.....	24
10. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....	25
10.1. Выбор методов оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки.....	25
10.2. Доходный подход – отказ.....	27
10.3. Затратный подход.....	27
10.4. Сравнительный подход(метод сравнения продаж).....	27
11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ (СТ. 8К ФСО-3).....	36
12. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	36
12.1. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	37
13. Заявление о соответствии.....	38
14. Список использованных источников.....	39
Приложение 1. Копии документов заказчика.....	40

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (СТ. 21 ФСО-1).

Таблица 1

Общая информация, идентифицирующая Объекты оценки	<p>1) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72;</p> <p>2) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72;</p> <p>3) КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72</p>
Имущественные права на Объект оценки	<p>Принадлежат:</p> <p>1) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72, принадлежащий: Администрация Армизонского муниципального района, на основании права собственности.</p> <p>2) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72, принадлежащий: Администрация Армизонского муниципального района, на основании права собственности;</p> <p>3) КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72, принадлежащий: Администрация Армизонского муниципального района, на основании права собственности.</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость.
Цель проведения оценки	Определение рыночной стоимости объектов оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (назначение задачи)	Результат оценки будет использоваться Заказчиком для заключения договора купли-продажи.
Связанные с предполагаемым использованием результатов оценки ограничения	Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.
Основание проведения Оценки	Договор № 039/20 от 10 февраля 2020 года.
Дата оценки	10 февраля 2020 года.
Дата осмотра объектов оценки	10 февраля 2020 года.
Дата составления Отчета об оценке	10 февраля 2020года.
Период проведения оценочных работ	с 10 февраля 2020года по 10 февраля 2020года
Остаточная стоимость (Балансовая стоимость), рублей.	0,00 руб. для всех объектов оценки
Первоначальная стоимость, рублей.	<p>1) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72 – 1809523,00 руб.;</p> <p>2) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72 – 1809523,00 руб.;</p> <p>3) КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года</p>

	выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72 – 1395000,00 руб.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Оценщик не принимает на себя какой-либо ответственности за вопросы юридического характера, оказывающие влияние на оцениваемое имущество или права собственности на него. Оцениваемое имущество рассматривается свободным от прав на него со стороны третьих лиц (за исключением тех, которые были особо оговорены).</p> <p>2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, касающихся объекта и способных повлиять на его стоимость. На Оценщике не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их обнаружения.</p> <p>4. Исходные данные, финансовая информация, мнения и точки зрения, собранные и использованные Оценщиком в процессе анализа, согласно его мнения, получены из надежных источников и являются верными. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за правильность перечисленных выше данных.</p> <p>5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за социальные, экономические, природные или иные факторы, которые могут произойти впоследствии и повлиять на стоимость объекта.</p> <p>6. При проведении оценки оценщик самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.</p>
Основные факторы, которые учитывались при оценке	Марка, комплектация, год выпуска.
Документы, содержащие характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей	<p>- Копия Паспорт транспортного средства 52 МН 101178;</p> <p>- Копия Паспорт транспортного средства 52 МТ 996817;</p> <p>- Копия Паспорт транспортного средства 52 МТ 996820.</p> <p><i>Все перечисленные документы приведены в Приложении к отчету.</i></p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки (п. 216 ФСО № 1)	Право собственности.

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их использования для определения рыночной стоимости объекта оценки.

При выполнении работ по определению стоимости объекта оценки Оценщиком были использованы и соблюдены обязательные к применению Федеральные стандарты оценки.

Федеральные стандарты

- Федеральный стандарт оценки №1 (ФСО№1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №2 (ФСО№2) «Цель оценки и виды стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №298 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №3 (ФСО№3) «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №299 от 20.05.2015 г.
- Федеральный стандарт оценки №10 (ФСО№10) «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г.

Использование перечисленных стандартов обязательно в соответствии со ст.15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Стандарты саморегулируемой организации

- Стандарт 1 НП СРО «СВОД» (Общие положения), утвержденный решением Совета НП СРО «Свод» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года.
- Стандарт 2 НП СРО «СВОД» (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки), утвержденный Решением Совета НП СРО «Свод» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года.
- Стандарт 3 НП СРО «СВОД» (Цель оценки и виды стоимости), утвержденный Решением Совета НП СРО «Свод» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года.
- Стандарт 4 НП СРО «СВОД» (Требования к отчету об оценке), утвержденный Решением Совета НП СРО «Свод» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, изменения и дополнения внесены Решением Совета НП СРО «СВОД» Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года.
- Стандарт 10 НП СРО «СВОД» (Оценка стоимости машин и оборудования), утвержденный Решением Совета НП СРО «Свод» Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года.

Обязательность применения Стандартов и Правил обусловлена членством оценщика в некоммерческом партнерстве саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

С «27» февраля 2019 года наименования Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» на Ассоциацию саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент». Решение о смене было принято на Общем собрании членов Партнерства 28.01.2019 г.

2.1. СВЕДЕНИЯ О КОНТРОЛИРУЮЩЕМ ОРГАНЕ ОЦЕНЩИКА.

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из

работников саморегулируемой организации оценщиков, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок. (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент». Адрес местонахождения Партнерства: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).

Официальный сайт: <http://www.srosvod.ru>

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft® OfficeExcel® и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

- В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц - нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.

Ограничения, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО №3).

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п.14 ФСО №3).

- Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объектов оценки.

Допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами аналогами после даты оценки, с внесением соответствующих корректировок (п.12, ФСО №10).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Специальные условия, использованные Оценщиком

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки)

отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.

Сертификат качества оценки

Подписавший данный отчет (далее – Оценщик) настоящим гарантирует, что в соответствии с изложенными у него данными:

- Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика;
- Проведенный анализ и сделанные заключения принадлежат самому Оценщику и ограничены изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщик не имеет настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщика исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки № 1, № 2, № 3 от 20.05.2015 года, №10 от 01.06.2015 г.
- Образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- Оценщик лично производил осмотр оцениваемого имущества.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (СТ. 8Г ФСО-3).

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 2

Заказчик (ст. 10 ФЗ-135)	Армизонское унитарное муниципальное предприятие жилищно-коммунального хозяйства.
Реквизиты заказчика	ОГРН 1027201672486, ИНН 7209005331, КПП 722001001, ОКПО 03306933, р/с 40703810867210100914 Кор. счет: 30101810800000000651, БИК: 047102651 Банк: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк в г. Тюмень.
Место нахождения Заказчика	627220, Тюменская область, Армизонский район, с. Армизонское, ул. Свердлова, д. 4 Тел.: 8(34547)2-32-53

4.2. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 3

Владелец (права зарегистрированы)	Армизонское унитарное муниципальное предприятие жилищно-коммунального хозяйства, право собственности на объекты.
Реквизиты владельца	ОГРН 1027201672486, ИНН 7209005331, КПП 722001001, ОКПО 03306933, р/с 40703810867210100914 Кор. счет: 30101810800000000651, БИК: 047102651

	Банк: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк в г. Тюмень.
Место нахождения Владельца	627220, Тюменская область, Армизонский район, с. Армизонское, ул. Свердлова, д. 4 Тел.: 8(34547)2-32-53

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, ЗАКЛЮЧИВШЕМ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР С ОЦЕНЩИКОМ

Таблица 4

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕГА»
Юридический адрес	627705, Тюменская обл., Ишимский район, с. Стрехнино, ул. Мелиоративная, 101
Почтовый адрес	627750, Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 101
ОГРН	1117232029331 от 05 июля 2011 года
ИНН	7205022569
КПП	720501001
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Договор № 55 страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки серия 71 00 № 2796775 от 10.09.2019г., выданный ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, период страхования 11.09.2019 - 10.09.2020г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.	Статья 16. «Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». «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». Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Банковские реквизиты	Расчетный счет: 40702810267440000511 Кор. счет: 30101810800000000651, БИК: 047102651 Банк: Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк в г. Тюмень
Контактный телефон	(34551) 6-46-59
E-mail	vegaishim@mail.ru

4.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5

Оценщик	Гражданин РФ Галкина Оксана Викторовна
Место нахождения Оценщика	627750, Тюменская область, г. Ишим, ул. Республики, 101
Вымер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 793927, выдан Галкиной О.В., в том, что она прошла профессиональную переподготовку в Курганском государственном университете по программе профессиональной переподготовки оценщиков для специализации: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан в 2012г., регистрационный номер № 28.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» регистрационный номер в реестре № 300, дата включения в реестр 08 апреля 2013г., дата выдачи свидетельства 06.03.2019г
Сведения о сдаче квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества»	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества», номер 013995-2, выдан Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Дата выдачи: 16.07.2018 г. Действителен до: 16.07.2021 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» № 433-745-038231/19 от 03.06.2019 г, страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период страхования 07.06.2019 - 06.06.2020г. Застрахованы имущественные интересы Оценщика, связанные с его обязанностью возместить вред, причиненный третьим лицам в связи с осуществлением деятельности в качестве оценщика.
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет.
Независимость оценщика	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта

оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ (СТ. 8Д ФСО-3).

Таблица 6

Наименование организации/ФИО специалиста	Оценка проведена Оценщиком лично без привлечения сторонних специалистов.
Квалификация привлекаемых специалистов	
Степень участия привлекаемых специалистов	
Обоснование необходимости привлечения	

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

5.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

В соответствии с договором № 039/20 от 10 февраля 2020 года оценщиком ООО «ВЕГА» был подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости объектов оценки, принадлежат:

1) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72, принадлежащий: Администрация Армизонского муниципального района, на основании права собственности,

2) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72, принадлежащий: Администрация Армизонского муниципального района, на основании права собственности;

3) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72, принадлежащий: Администрация Армизонского муниципального района, на основании права собственности

Более подробное описание Объектов приведено ниже.

5.2. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ СВЕДЕНИЙ, ДОСТАТОЧНЫХ ДЛЯ ИДЕНТИФИКАЦИИ КАЖДОЙ ИЗ ЕГО ЧАСТЕЙ.

1) Объект оценки:



Таблица 7

Тип ТС	машина вакуумная
Модель	КО-505А
Гос. регистрационный номер	С079ЕР 72
Год выпуска	2007
идентификационный номер (VIN)	XVL48231170000838
модель, номер двигателя	740.31 240 72396570
номер шасси	ХТС53215R72295826
номер кузова	2016552
Цвет	оранжевый
Мощность двигателя	225 л.с., 165 кВт
Рабочий объем двигателя, куб.см	10850
Пробег, км	149288
Предприятие производитель	ОАО «КОММАШ» г. Арзамас (Россия)
Собственник	Администрация Армизонского муниципального района
Техническое состояние Объекта	Условно-пригодное. Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации.

2) Объект оценки:



Таблица 8

Тип ТС	машина вакуумная
Модель	КО-505А
Гос. регистрационный номер	С081ЕР 72
Год выпуска	2009
идентификационный номер (VIN)	XVL48231190001591
модель, номер двигателя	6ISBe285 69513352
номер шасси	ХТС65115391174215
номер кузова	2148176
Цвет	оранжевый
Мощность двигателя	282 л.с., 207,2 кВт
Рабочий объем двигателя, куб.см	6700

Пробег, км	143000
Предприятие производитель	ОАО «КОММАШ» г. Арзамас (Россия)
Собственник	Администрация Армизонского муниципального района
<u>Техническое состояние Объекта</u>	Удовлетворительное. Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.

3) Объект оценки:



Таблица 9

Тип ТС	машина вакуумная
Модель	КО-505А
Гос. регистрационный номер	С082ЕР 72
Год выпуска	2009
идентификационный номер (VIN)	XVL48231190001583
модель, номер двигателя	6ISBe285 69521499
номер шасси	ХТС65115391174326
номер кузова	2148618
Цвет	оранжевый
Мощность двигателя	282 л.с., 207,2 кВт
Рабочий объем двигателя, куб.см	6700
Пробег, км	144000
Предприятие производитель	ОАО «КОММАШ» г. Арзамас (Россия)
Собственник	Администрация Армизонского муниципального района
<u>Техническое состояние Объекта</u>	Удовлетворительное. Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.

Оценщиком были осмотрены предоставленные на оценку транспортные средства, полученная техническая документация и устная информация о составе транспортных средств, их техническом состоянии. На дату оценки имущество было в наличии, техническое и санитарное состояние описано выше.

Техническое состояние для транспортных средств, определяется на основании «Справочника оценщика машин и оборудования», выпущенного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки в 2018 году, авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., стр.230, таблица 6.1.2. Представленная информация основана на материалах опроса более, чем двухсот ведущих оценщиков из 72 городов России, в том числе и г. Кургана.

Таблица 10

Характеристика физического состояния	Среднее значение, %	Расширенный интервал, %	
		Минимальная граница	Максимальная граница
Практически новый объект в отличном состоянии на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания	5	0	20,5
Объект на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующие текущего ремонта или замены каких-либо частей	27	20,5	35
Бывший в эксплуатации объект с выполненными объемами технического обслуживания, требующий текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющий незначительные повреждения лакокрасочного покрытия	43	35	50
Бывший в эксплуатации объект после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины), в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации	57	50	64
Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски	71	64	78,5
Бывший в эксплуатации объект, непригодный к эксплуатации; требующий ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения.	86	78,5	

5.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Таблица 11

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72
Демондный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Затратный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Сравнительный подход, рублей, с учетом НДС.	662 878,33
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей, с учетом НДС.	663 000,00

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72
Доходный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Затратный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Сравнительный подход, рублей, с учетом НДС.	771 305,00
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей, с учетом НДС.	771 000,00
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72
Доходный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Затратный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Сравнительный подход, рублей, с учетом НДС.	771 305,00
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей, с учетом НДС.	771 000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Результат оценки будет использоваться Заказчиком для заключения договора купли-продажи.

Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.

Все расчеты и обоснования, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с нормативными актами, действующими в Российской Федерации на дату оценки. Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.98., Федеральными стандартами (ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3), утвержденными Министерством экономического развития России от 20.05.2015 г., ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденного приказом Минэкономразвития России №328 от 01.06.2015 г., а также Стандартов и правил оценочной деятельности некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Результаты оценки, проведенные расчеты и анализ для объектов оценки подготовлены на основании Отчета об оценке, следующего ниже, и не могут трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

5.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Итоговая величина рыночной стоимости:

1) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

663 000,00 (Шестьсот шестьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС.

2) КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

771 000,00 (Семьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС.

3) КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

771 000,00 (Семьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС.

6. Общие понятия и определения.

В соответствии с Федеральными Стандартами Оценки Российской Федерации № 1,2,3 от 20 мая 2015 г., №10 от 01.06.2015 г., Гражданского кодекса РФ применяются следующие термины и определения:

Таблица 12

Отчет об оценке	Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объекты оценки	Движимое и недвижимое имущество, нематериальные и финансовые активы предприятия или бизнес в целом
Собственность	Отношения между различными субъектами (физическими или юридическими лицами) по поводу принадлежности средств и результатов производства; проявляются через правомочия владения, распоряжения и пользования
Имущество	Объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них
Оценка имущества	Определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки, требованиями законодательства и этики оценщика
Дата оценки (датой приведения оценки, датой определения стоимости)	Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
Право собственности	Право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся: - право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц; - право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; - право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.
Стоимость	Затраты факторов производства, овеществленные в данном объекте. Оценка стоимости – определение ценности объекта в конкретный момент времени в соответствии с выбранным стандартом стоимости (рыночная, инвестиционная,

		ликвидационная и др.).
Физический износ имущества	износ	Износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.
Износ и устаревание		Под износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических (износ), функциональных и внешних (устаревание) факторов
Аналог объекта оценки		Сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
Рыночная стоимость объекта оценки (Ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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.

7. Краткий анализ рынка.

Рынок коммунальной техники включает подметально-уборочные, снегоуборочные, поливомоечные машины, мусоровозы и бункеровозы, снегоплавильные установки. И это далеко не полный перечень профессионального оборудования, предназначенного для уборки проезжей части, тротуаров, парковых зон и промышленных площадок. Для коммунальных нужд также используются некоторые виды строительной техники.

Специфика российского рынка коммунальной техники Российский рынок коммунальной техники, начавший формироваться в середине 60-х годов прошлого века и переживший во второй половине 90-х годов серьезный кризис, в настоящее время пусть медленно, но стабильно развивается. По статистическим данным, объем отечественного рынка коммунальной техники ежегодно увеличивается в среднем на 5–7%. В силу того, что большинство бюджетных коммунальных служб до сих пор укомплектованы устаревшими моделями, основная сложность заключается в высокой степени текущего износа машинного парка ЖКХ, который составляет от 50% до 65%. По действующим нормативам, для содержания в чистоте, к примеру, 100 км автодороги требуется от 35 до 43 единиц техники специального назначения. Сегодня рынок предлагает широкий ассортимент коммунальной спецтехники, как российского, так и зарубежного производства. Однако многие организации пока не могут приобрести их в собственность. Поэтому одним из важных критериев выбора уборочных машин становится их стоимость. При этом потребители обращают внимание на надежность, качество и многозадачность техники.

Российские производители коммунальной техники В РФ машины для городского и коммунального хозяйства производят порядка сорока предприятий. Среди лидеров отечественного рынка – ОАО «Коммаш», ОАО «Курганмашзавод», ПАО «МЗИК», ОАО «Мценский завод

коммунального машиностроения». ОАО «Мценский завод коммунального машиностроения». Предприятие входит в число ведущих российских производителей и экспортеров коммунальной и дорожной техники. Компания ведет свою историю от основанного в 1956 году Мценского механического завода. Сегодня ассортимент производителя включает подметально-уборочные, комбинированные, каналоочистительные машины, самосвалы, мусоровозы и другую технику. Завод выпускает машины, отвечающие запросам и требованиям потребителя, таким как: надежность, экономичность, производительность, эффективность, удобство в работе и обслуживании. ОАО «Арзамасский завод коммунального машиностроения». «Коммаш» - ведущее предприятие России по производству и продаже техники для городского и коммунального хозяйства. Завод ведет свою историю с 1934 года. Ассортимент предприятия - более 300 моделей спецтехники, в том числе комбинированные дорожные машины, мусоровозы, вакуумные уборщики и т. д. Продукция завода сочетает в себе функциональность, экономичность и надежность с надежностью и неприхотливостью. ОАО «Курганмашзавод». Один из лидеров российского машиностроения. Предприятие основано в 1950 году. Завод производит военную технику и широкий ассортимент продукции гражданского назначения. Машиностроительный комплекс «Курганмашзавод», оснащен самым современным оборудованием, обеспечивающим полный производственный цикл от всех видов механической обработки до сборки и комплексных испытаний готовой продукции. В каталоге продукции – уборочные машины, снегоочистители, экскаваторы и другая техника. ПАО «Машиностроительный завод им. М.И. Калинина». ПАО «МЗИК» - один из крупнейших и старейших машиностроительных заводов России. Предприятие основано в 1866 году как оружейная мастерская. Завод выпускает продукцию военного и гражданского назначения, в том числе вакуумные подметально-уборочные машины, электропогрузчики и другую спецтехнику. Коммунальные машины МЗИК отличаются компактными размерами, маневренностью, многофункциональностью, высокой производительностью вакуумной установки в своем классе.

Коммунальная спецтехника импортного производства На российском рынке широко представлены машины специального назначения европейского, американского и азиатского производства. Наиболее востребованные модели принадлежат как известным мировым брендам, так и мало раскрученным маркам, таким как: Dulevo, Mingnuo, Bucher, Ausa, Scania, Hyundai и другие. Dulevo – итальянская компания, один из лидеров европейского рынка коммунальной техники, специализирующийся на производстве подметально-уборочных машин. Продуктовые линейки Dulevo - уличные и промышленные подметально-уборочные машины, в том числе с дистанционным управлением. Mingnuo – бренд известного производителя коммунальной техники из Китая. Модельный ряд Mingnuo включает подметально-уборочные машины, электроуборщики, мусоровозы и другое оборудование для уборки городских улиц и промышленных помещений. Bucher – швейцарская компания, специализирующаяся на производстве коммунальной техники. В каталоге Bucher - вакуумно-уборочные, пескоразбрасывающие, снегоуборочные, подметально-уборочные машины и другая спецтехника. Scania – известный шведский производитель грузовых автомобилей, автобусов и двигателей. На рынке представлены коммунальная техника на шасси Scania – мусоровозы, машины для уборки улиц, вакуумные мусороуборочные машины, крюковые и лопатные погрузчики.

Перспективы российского рынка коммунальной техники Географически отечественный рынок коммунальной техники очень широк и перспективен, поэтому спрос на качественную коммунальную технику различного назначения в обозримом будущем обещает оставаться довольно высоким. Уборка мусора, обеспечение чистоты дорог, поддержание нормативного санитарного состояния канализационных и водосточных сетей всегда будут иметь большое хозяйственное значение. При этом, игрокам отечественного рынка коммунальной техники необходимо учитывать специфические особенности российского ЖКХ: большие объемы работ, необходимость оперативного использования коммунальных машин, а также желание потребителей приобретать качественную технику по низким ценам.

Источник информации: <http://perevozka24.ru/pages/analiz-rossiyskogo-rynka-kommunalnoy-spetstehniki>

Ниже, приведены цены на объекты аналоги КО-505А с интернет-сайтов России на дату оценки:

Таблица 8

№ п/п	Марка	Цена предложения, руб.	Год выпуска	Источник информации	Сопоставимость с объектом оценки
1	КО-505А	1 030 000	2007	https://spec.drom.ru/barnaul/municipal/prodaju-ko-505a-2007-g-v-78558785.html	Выбран в качестве объекта аналога для объекта оценки для объекта оценки № 1
2	КО-505А	1 350 000	2007	https://spec.drom.ru/tyumen/municipal/kamaz-ko-505a-77243159.html	Выбран в качестве объекта аналога для объекта оценки для объекта оценки № 1
3	КО-505А	990 000	2007	https://www.avito.ru/surgut/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz-53215_ko-505a_1823622033	Выбран в качестве объекта аналога для объекта оценки для объекта оценки № 1
4	КО-505А	1 150 000	2009	https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/municipal/kamaz-assenizator-75859582.html	Выбран в качестве объекта аналога для объектов оценки № 2 и 3
5	КО-505А	1 180 000	2008	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_assenizator_1880966889	Выбран в качестве объекта аналога для объектов оценки № 2 и 3
6	КО-505А	1 200 000	2008	https://spec.drom.ru/yuzhno-sakhalinsk/municipal/prodam-kamaz-ko-505a-1-2008-kommunalnaja-tehnika-61200160.html	Выбран в качестве объекта аналога для объектов оценки № 2 и 3
7	КО-505А	1 600 000	2008	https://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/gruzoviki_i_spetstehnika/prodayu_kamaz_ko-505a_1260073649	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
8	КО-505А	950 000	2010	https://spec.drom.ru/ekaterinburg/municipal/prodaetsja-vakuumnaja-assenizacionnaja-mashina-ko-505a-2010-g-v-75398036.html	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
9	КО-505А	1 350 000	2011	https://www.avito.ru/vologda/gruzoviki_i_spetstehnika/vakuumnyy_am_kamaz_1869624062	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
10	КО-505А	1 230 000	2008	https://spec.drom.ru/novosibirsk/municipal/prodam-assenizator-kamaz-ko505a-2008gv-10m3-65623817.html	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
11	КО-505А	1 140 000	2012	https://spec.drom.ru/khabarov	Не сопоставим с

				sk/municipal/prodaetsja-mashina-vakuumnaja-ko-505a-77222406.html	объектами оценки по техническим характеристикам
2	KO-505A	556 322	2008	https://spec.drom.ru/kemerovo/municipal/mashina-vakuumnaja-ko-505a-na-bazekamaz-77136350.html	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
3	KO-505A	850 000	2011	https://spec.drom.ru/blagoveshchensk/municipal/mashina-vakuumnaja-ko-505-a-g-v-2011-75926637.html	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
4	KO-505A	780 000	2011	https://spec.drom.ru/ekaterinburg/municipal/organizacija-prodaet-assenizacionniju-mashinu-kamaz-ko-505a-2011-g-v-72751010.html	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
5	KO-505A	1 100 000	2008	https://spec.drom.ru/khabarovsk/municipal/prodam-mashina-vakuumnaja-ko-505a-67694822.html	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
	KO-505A	1 800 000	2012	https://spec.drom.ru/moskva/municipal/kamaz-assenizator-ko-505b-75428473.html	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам
	KO-505A	1 700 000	2011	https://www.avito.ru/bryansk/gruzoviki_i_spetstehnika/vakuumnaya_mashina_assenizator_na_baze_kamaz-65115_1782846630	Не сопоставим с объектами оценки по техническим характеристикам

Ценовой разброс на КО-505А, приведенный выше, зависит от состояния (проведения капитального или косметического ремонта, пробега), комплектации транспортных средств и в обязательном порядке сроком экспозиции.

В силу Постановления ВАС от 18 сентября 2012 г. № 3139/12, в случае если определение рыночной стоимости производится для совершения сделки по отчуждению имущества и операции по реализации этого имущества облагаются налогом на добавленную стоимость, предполагается, что цена, определенная на основе рассчитанной независимым оценщиком рыночной стоимости, включает в себя налог на добавленную стоимость.

Таким образом, стоимости обозначенные в объявлениях указаны с учетом НДС.

8. Анализ ликвидности объектов оценки.

Коммерческая привлекательность

Учитывая назначение объектов оценки и возможные направления их использования, Оценщик пришел к выводу о средней коммерческой привлекательности объектов оценки.

Экономические выгоды владения объектами на праве собственности выражены четко, использование объектов не затруднено.

Все эти особенности позволяют оценить коммерческую привлекательность объектов этой группы, как среднюю.

Ликвидность

Помимо принципиальной возможности принятия имущества в залог в силу правовых обстоятельств, банк интересуется принципиальная возможность и быстрота реализации объектов - т.е. их ликвидность.

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением.

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 может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Применительно к данному Отчету, предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 9

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1 - 2	3 - 6	7 - 18

Основное назначение предложенной градации – последующее использование банком в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество. Так, например, торговая недвижимость, расположенная на оживленных магистралях, всегда востребована на рынке и может быть продана в ограниченный период времени по стоимости, близкой к рыночной.

Иными факторами, влияющими на ликвидность, являются:

Эластичность спроса на данный вид имущества. Например, жилые помещения. При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении жилья на рынке относительно небольшое снижение цены приведет к увеличению количества желающих приобрести жилую недвижимость.

Аналогичный вывод можно сделать в отношении объектов оценки, т.к., обуславливается востребованностью на рынке Тюменской области;

Соответствие современным технологиям. Фактор особенно критичен для технологического оборудования. Наиболее яркий и банальный пример – компьютерная техника. Рассматривая строительную индустрию, можно выделить технологическое оборудование для производства отделочных материалов. Когда одни материалы замещаются другими – более технологичными, удобными, безопасными или экологичными, соответственно падает спрос на оборудование, на котором производятся устаревшие материалы. При достаточно динамичном развитии этой области рассматриваемый фактор становится весьма коварным.

Применительно к объектам оценки можно отметить соответствие современным технологиям;

Количество. Достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объем залоговой массы, превышает емкость рынка. Наиболее яркий пример – металлорежущие станки. Несколько станков могут быть легко проданы, а несколько сотен станков одновременно продать невозможно.

По данному сектору объекты оценки, количественный фактор далеко не превышает емкость рынка, и поэтому является ликвидным.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- Весь имущественный комплекс обладает ликвидностью;
- Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы рассматриваются как самостоятельные единицы;
- Активы работоспособны и не требуют замены и существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости.

В связи с отсутствием, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации данных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у оборудованием.

Примерный срок реализации объектов оценки, выведен оценщиком на основании данных анализа рынка, оценщиком учтен срок, равный от 3 до 6 месяцев, отводимый на поиск другого собственника, что характеризует объектов оценки как средней ликвидности.

Стоимость

Вторым важным показателем является стоимость имущества. Чаще всего, как и предписано ФСО № 2 базовой стоимостью для целей залога является рыночная стоимость. При этом банк должен быть уверен, что полученная оценщиком стоимость базируется на реальной информации и полностью соответствовать рыночным данным. В данном случае, предмет залога обладает рыночной стоимостью в силу возможности самостоятельной реализации.

Прогноз изменения стоимости

Поскольку моменты предоставления кредитных средств и их возврата разнесены во времени иногда существенно (до 3 – 5 лет), необходимо учитывать изменения стоимости предмета залога во времени, т.е. весьма полезен для банка будет прогноз изменения стоимости имущества в течение срока действия кредитного договора и, возможно, последующего обращения взыскания.

9. Основные этапы и процесс оценки.

9.1 Оцениваемые права

Целью оценки является определение **рыночной** стоимости права собственности на объект. 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.

9.2. Процесс оценки

Процесс оценки включает следующие этапы (Ст. 23 ФСО-1):

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Осмотр объекта оценки.
- Изучение данных учета собственника, данных о фактическом состоянии, полученных в результате осмотра, а также сведений об использовании и происхождении объектов, полученных от Заказчика.

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление (написание) отчета об оценке.

Таблица 10

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение договора на проведение оценки	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке объекта оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов стоимости объекта оценки	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача заказчику отчета об оценке	Проведено

10. Определение рыночной стоимости объекта оценки.

10.1. Выбор методов оценки для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 2.1.1. ФСО-1).

При наличии развитого и активного рынка объектов – аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов – аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения сравнительного и затратного подходов (п. 2.1.2. ФСО-10).

10.2. Доходный подход – отказ.

Согласно п. 15 ФСО № 1, «Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Базовым принципом, положенным в основу данного подхода, является предположение о том, что, приобретая имущество, инвестор рассчитывает получать доход от коммерческой эксплуатации объекта оценки на каком-либо временном интервале. Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

В основе доходного подхода лежат следующие принципы: ожидания; спроса и предложения; дисконтирования. В доходном подходе принцип ожидания является основным, так как рыночная стоимость определяется как существующая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. Именно на оценке ожидаемых выгод сосредоточены все процедуры данного подхода.

Принцип спроса и предложения играет существенную роль при прогнозировании будущих выгод и норм прибыли. Являясь рыночно определяемыми, эти показатели зависят от соотношения спроса и предложения на рынке недвижимости.

Принцип замещения говорит о том, что цена, арендная плата, норма прибыли для собственности определяется аналогичными показателями замещающего имущества на рынке. Принцип замещения позволяет принимать рыночно обоснованные величины затрат, арендной платы, ставки дисконтирования и коэффициента капитализации. Кроме того, с помощью принципа замещения проверяется обоснованность данных, используемых при прогнозировании.

Основные этапы процедуры оценки при доходном подходе включают:

– Определение потенциального валового дохода по периодам прогнозируемого периода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для подобных объектов.

– Прогнозирование потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и неполученных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к конкретному виду имущества. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется действительный валовой доход.

– Определение операционных расходов для обеспечения нормального функционирования объекта, включая: постоянные расходы; переменные расходы; расходы на замещение. При этом в операционные расходы включаются только затраты и расходы, относящиеся непосредственно к объекту оценки. Величина операционных расходов вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода за прогнозируемый период (обычно за квартал или за год). Полученная последовательность численных значений величин чистого операционного дохода за каждый прогнозируемый период образует прогнозируемый денежный поток от оцениваемого объекта.

– Определение ставки дисконтирования и/или коэффициента капитализации

– Пересчет прогнозируемого денежного потока от объекта в текущую стоимость объекта.

Преимущества методов доходного подхода:

– Оцениваемая стоимость отражает в первую очередь интересы покупателя (инвестора).

Получаемая стоимость соответствует цене спроса (покупателя), в то время как методы других подходов сориентированы на получение стоимости, аналогом которой чаще всего служит цена предложения (продавца).

– Возможность выполнять общую оценку машинных комплексов, объединяющих в своем составе множество разнообразных единиц технологического и вспомогательного оборудования, транспортных средств, вычислительной техники, коммуникационного и другого оборудования. Ценная оценка комплексов, особенно крупных, выполняется значительно быстрее и дешевле, чем «штучная» оценка тех же комплексов методами сравнительного и затратного подходов.

Подход на основе капитализации дохода основан на принципе ожидания, который утверждает, что стоимость собственности определяется стоимостью будущих выгод, которые данная собственность будет генерировать. Предпосылкой подхода служит представление о том, что разумный собственник не заплатит за имущество больше текущей стоимости доходов, которые оно может принести.

Основной задачей при определении стоимости имущества доходным подходом является прогнозирование количества, качества и продолжительности будущих выгод от владения объектами оценки и пересчет этих выгод в настоящую стоимость. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего бизнеса (предприятия) или всей производственной, технологической установки, когда можно оценить доходы и затраты, ассоциируемые с оцениваемым имуществом. Если распределение получаемых доходов по отдельным активам, на каком либо разумном основании затруднено, то использовать доходный подход проблематично. Поэтому оценщик, как правило, не использует его для оценки отдельных единиц активов, связанных единым технологическим или производственным циклом.

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

Вывод. Оценщику не удалось обнаружить достаточно достоверной информации для применения доходного подхода. Оцениваемая техника не сдается в аренду и не может самостоятельно приносить доход. Следовательно, доходный подход не применим.

Доходный подход не будет использован для оценки объекта оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 16 ФСО-1.

10.3. Затратный подход.

Согласно п.18 ФСО №1, «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки».

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный и информированный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость производства аналогичного объекта, эквивалентного по своим качествам и полезности оцениваемому объекту. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В области оценки активов, применение затратного подхода не всегда определяет рыночную стоимость. Однако, в подавляющем большинстве случаев, полученная на основе затратного подхода оценка, является необходимой составляющей для вывода окончательной величины рыночной стоимости. Особенно это относится к новому или с небольшим сроком эксплуатации оборудованию, для которого величина стоимости производства очень близка к рыночной стоимости. Кроме того, существует ряд ситуаций, в которых применение затратного подхода является наиболее целесообразным и даже единственно возможным, например оценка стоимости неидеальных, либо специализированных рынках.

С точки зрения теории оценки, сущность затратного подхода заключается в том, что стоимость любого объекта оценки зависит от величины затрат инвестора на создание или приобретение идентичного или аналогичного объекта при существующем уровне цен на дату оценки.

Затратный подход не будет использован для оценки объектов оценки в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1.

Вывод. При наличии развитого и активного рынка объектов – аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов – аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода (п. 13.ФСО-10).

10.4. Сравнительный подход (метод сравнения продаж)

Согласно п. 12 ФСО №1, «Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цену приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

В сравнительном подходе стоимость оцениваемого объекта определяется на основании сравнения его с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или включены в листинг на биржу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

Показателем рыночной стоимости оцениваемых объектов выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичные по качеству и полезности объекты.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объекта сравнения (аналога). Объект сравнения должен обладать не только функциональным, но и классификационным сходством с оцениваемым объектом, т.е. оцениваемый объект и объект сравнения должны относиться к одной классификационной группе по назначению, принципу действия, конструктивному исполнению, значениям главных ценообразующих параметров.

Таким образом, применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

– выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

– скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

– согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход к оценке стоимости машин и оборудования реализуется в следующих методах:

– ценовых индексов, или индексирования по факту времени;

– прямого сравнения с идентичным объектом;

– прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;

– расчета по удельным показателям и корреляционным моделям.

Методы сравнительного подхода в практике оценки получили довольно широкое распространение по двум причинам:

– несложные и наглядные расчеты позволяют определить действительно рыночную стоимость, так как опираются на рыночную информацию;

– это самый простой случай, когда удается найти близкий аналог той же модели и модификации, что и оцениваемый объект.

Методы сравнительного подхода отличаются хорошей «доказуемостью» полученных результатов, так как достаточно ссылок на используемые реальные цены аналогов из прайс-листов и других документов.

Сравнительный подход удобен при оценке универсальных, серийно выпускаемых машин и оборудования. Метод сравнительного анализа продаж дает наиболее обоснованные результаты при оценке объектов, широко представленных на рынке, относительно которых имеется достаточно информации о фактах их продаж и ценах этих продаж. При недостатке информации о фактически совершенных сделках могут быть использованы данные о предложениях по продаже аналогичных объектов с учетом корректировки на отличие цен предложения и фактически совершенных сделок.

На рынке машин и оборудования определиться со стоимостью полных аналогов для некоторых объектов оценки затруднительно. Объекты оценки, как правило, по требованию заказчика комплектуются дополнительными опциями в зависимости от производства заказчика оборудования. Чем сложнее в функциональном плане оборудование, тем разница в цене базовой комплектации и оборудования с дополнительными опциями больше.

Недостаток информации о ценах на аналогичные объекты либо невозможность подобрать аналог из числа тех машин, которые сегодня выпускаются промышленностью, является серьезной проблемой. Особенно остро проблема информационного обеспечения возникает при оценке

несерийных объектов, специальных и специализированных машин, которые были изготовлены по индивидуальному заказу.

Объекты оценки представляют собой транспортные средства и оружие отечественного производства, предназначенное для личного пользования. Объекты представляют собой серийно выпускаемые машины и охотничьи ружья. Безусловно, это является положительным фактором при использовании сравнительного подхода, поскольку не существуют трудности в подборе и нахождении объектов-аналогов. Информации о продажах аналогичных транспортных средств и охотничьих ружей на вторичном рынке достаточно для применения методов сравнительного подхода. Комплектация объектов на рынке аналогов прописана.

Вывод. Оценщиком были проанализированы открытые общедоступные источники информации в целях поиска сопоставимых объектов для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода. Анализ источников показал, что объекты оценки, аналогичные оцениваемым, представлены на открытом рынке, что позволяет провести расчеты оцениваемого объекта сравнительным подходом.

Сравнительный подход будет использован для оценки объектов оценки в силу выполнения условий применения данного подхода согласно ст. 13 ФСО-1.

Последовательность определения стоимости

Ниже кратко описана последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода.

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения).

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки).

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- физические характеристики.

К характеристикам сделок, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок;

- условия платежа при совершении сделок;

- обстоятельства совершения сделки;

- изменение цен за период со дня заключения сделки с аналогом до дня проведения оценки.

Оценщиком не было выявлено различие по данным характеристикам между объектом оценки и объектами-аналогами.

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

Характер и степень отличий аналога от объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. Предполагается, что сделка с объектом будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

Расчет стоимости ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ методом прямого сравнения продаж.

В качестве аналогов была собрана информация о ценах предложениях в интернет-версиях лист бесплатных объявлений.

1) Аналоги для объекта оценки КО-505А, 2007 года выпуска

Аналог 1 <https://spec.drom.ru/barnaul/municipal/prodaju-ko-505a-2007-g-v-78558785.html>

spec.drom.ru/barnaul/municipal/prodaju-ko-505a-2007-g-v-78558785.html

Продаю КО-505А 2007 г. в в Барнауле

1 830 000 Р

Спросить ко Барнаула
Продавец 7 лет, 4 месяца на сайте

Позвонить телефону Спросить
Продавец сейчас на сайте

Выходит от 17 402 рублей в месяц

В наличии
Коммаш КО-505А
10 850 куб. см.
2007
Бу
Ассенизатор
20 500 кг




Это ваше объявление? №78558785

- Добавить в избранное
- Добавить заметку
- Поделиться
- Понадобится

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров
amaYama

Форум о грузовиках и спецтехнике

Техническое состояние: удовлетворительное.

Аналог 2 <https://spec.drom.ru/tyumen/municipal/kamaz-ko-505a-77243159.html>

spec.drom.ru/tyumen/municipal/kamaz-ko-505a-77243159.html

КамАЗ КО-505а в Тюмени

1 350 000 Р

Спросить ко Тюмени
Продавец 3 года, 2 месяца на сайте

Позвонить телефону Спросить
Продавец сейчас на сайте

Выходит от 22 808 рублей в месяц

Коммаш КО-505А
2007
Бу
Ассенизатор
225 л.с. (165,5 кВт)

Состояние нормальное




Это ваше объявление? №77243159

- Добавить в избранное
- Добавить заметку
- Поделиться
- Понадобится

Интернет-магазин запчастей и аксессуаров
amaYama

Форум о грузовиках и спецтехнике

ИВЕ и может быть неактуальным.

Техническое состояние: хорошее.

Аналог 3 https://www.avito.ru/surgut/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz-53215_ko-505a_1823622033

990 000 Р

Взять кредит в Тинькофф
Подобрать

8 3462 65-05-76

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

ПАО "Сургутнефтегаз"
Магазин
На Avito с января 2012 г.

Подписаться на продавца

Компьютерное имя:
ПАО "Сургутнефтегаз"

№ 1823622033 1169 (+1)

ПАО "Сургутнефтегаз"
ПАО "Сургутнефтегаз" реализует выходящее из производственной деятельности спецтехнику, транспортное оборудование и другое имущество

Пять Хантыйский автономный округ, Сургут, Центральный район
показывать карту

Год выпуска: 2007
Пробег: 228 653 км.

Техническое состояние: условно-пригодное.

2) Аналоги для объекта оценки КО-505А, 2009 года выпуска

Аналог 1 <https://spec.drom.ru/naberezhnye-chelny/municipal/kamaz-assenizator-75859582.html>

1 150 000 Р

Компьютерное имя: Набережных Челнов
Пробег: 19 429 км. 10 месяцев на сайте

Пробег от 19 429 рублей в месяц

Компаш КО-505А

6 700 куб. см

10 м.ч

2009

Бу

Ассенизатор

10 530 кг

2,30 м

10,00 куб. м

300 л.с. (220,7 кВт)

Техническое состояние хорошее

Это ваше объявление?
№75859582

Добавить в избранное

Добавить заметку

Поделиться

Пожаловаться

amayama
Интернет-магазин запчастей и аксессуаров

Форум о грузовиках и спецтехнике

Техническое состояние: хорошее.

Аналог 2

https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_assenizator_1880966889

Техническое состояние: хорошее.

Аналог 3 <https://spec.drom.ru/yuzhno-sakhalinsk/municipal/prodam-kamaz-ko-505a-1-2008-kommunalnaja-tehnika-61200160.html>

Техническое состояние: хорошее.

Вносимые корректировки

Корректировка на торг. Объекты аналоги выставлены на открытом рынке. Практика показывает, что при определении цены сделки, между продавцом и покупателем происходит торг. Из консультаций с работниками агентств комиссионных продаж ТС, был сделан вывод, что среднее уторгование по транспорту составляет от 1 % до 11 % от заявленной стоимости.

Таким образом, коэффициент на уторгование для объектов оценки составит среднее значение 0,95

Корректировка на техническое состояние для объектов оценки.

Таблица 18

Техническое состояние	Новое	Очень хорошее	Хорошее	Удовлетворительно	Условно пригодное	Неудовлетворительное	Негодное к применению или лом
Новое	1,00	1,08	1,30	1,87	3,30	6,72	21,66
Очень хорошее	0,91	1,00	1,20	1,72	3,03	6,17	19,88
Хорошее	0,76	0,83	1,00	1,43	2,52	5,82	16,5
Удовлетворительное	0,53	0,58	0,69	1,00	1,76	3,58	11,55
Условно пригодное	0,30	0,32	0,39	0,56	1,00	2,03	6,55
Неудовлетворительное	0,14	0,16	0,16	0,47	0,49	1,00	3,22
Негодное к применению или лом	0,04	0,05	0,06	0,08	0,15	0,31	1,00

Объект оценки № 1- КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, в условно-пригодном состоянии, а объект-аналог №1 в удовлетворительном, применяемая корректировка составила 0,56; объект-аналог №2 в хорошем, применяемая корректировка составила 0,39
Объекты оценки № 2 и 3 - КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, в удовлетворительном состоянии, а объекты-аналоги в хорошем техническом состоянии, применяемая корректировка составила 0,69;

Корректировка на год выпуска определяется на основании срока эксплуатации объекта оценки и сопоставимого объекта. Чем больше срок эксплуатации сравниваемых объектов, тем менее значительно фактор срока эксплуатации влияет на стоимость. Наибольшего значения корректировка по году выпуска может достигать при сроке эксплуатации сравниваемых объектов не более 5-7 лет. При большем сроке эксплуатации фактор года выпуска теряет свою актуальность, и большее значение придается другим факторам, в частности техническому состоянию и комплектации. Проводя мониторинг вторичного рынка спецтехники, и основываясь на накопленном опыте, Оценщик пришел к следующему выводу:

- При сроке эксплуатации сравниваемых объектов (объект оценки и сопоставимый объект) не более 5-7 лет величина корректировки на год выпуска может принимать значение в пределах 0-10 % за каждый год;

Вывод:

Корректировка для объектов аналогов не применялась.

Расчет стоимости объектов оценки прямым сравнением продаж.

Ниже проведен расчет стоимости **Объектов оценки** по трем описанным выше аналогам.

Таблица 19. Расчет стоимости КО-505А, 2007 года выпуска.

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Модель, марка.	Машина вакуумная КО-505А	Машина вакуумная КО-505А	Машина вакуумная КО-505А	Машина вакуумная КО-505А
Цена, руб. с учетом НДС	Определяется	1 030 000,00	1 350 000,00	990 000,00
Условия продажи.		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб. с учетом НДС		978500	1282500	940500
Год выпуска.	2007	2007	2007	2007
Продолжительность эксплуатации, лет.	13	13	13	13
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб. с учетом НДС		978500	1282500	940500
Техническое состояние	условно-пригодное	удовлетворительное	хорошее	условно-пригодное
Корректировка		0,56	0,39	1,00
Скорректированная цена, руб.		547960	500175	940500
Комплектация.	базовая	базовая	базовая	базовая
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб. с учетом НДС		547960	500175	940500
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	с 662878,3			

Стоимость КО-505А, 2007 года выпуска, определенная сравнительным подходом, на 10 февраля 2020 г., составляет с учетом округления: 663 000 рублей, с учетом НДС.

Таблица 20. Расчет стоимости КО-505А, 2009 года выпуска

Характеристика	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Модель, марка.	Машина вакуумная КО-505А	Машина вакуумная КО-505А	Машина вакуумная КО-505А	Машина вакуумная КО-505А
Цена, руб. с учетом НДС	Определяется	1 150 000,00	1 180 000,00	1 200 000,00
Условия продажи.		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		0,95	0,95	0,95
Скорректированная цена, руб. с учетом НДС		1092500	1121000	1140000
Год выпуска.	2009	2009	2008	2008
Продолжительность эксплуатации, лет.	11	11	12	12
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб. с учетом НДС		1092500	1121000	1140000
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка		0,69	0,69	0,69
Скорректированная цена, руб.		753825	773490	786600
Комплектация.	базовая	базовая	базовая	базовая
Корректировка		1	1	1
Скорректированная цена, руб. с учетом НДС		753825	773490	786600
Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	771305,0			

Стоимость КО-505А, 2009 года выпуска, определенная сравнительным подходом, на 10 февраля 2020 г., составляет с учетом округления: 771 000 рублей, с учетом НДС.

11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ (СТ. 8К ФСО-3).

Таким образом, различные методы могут быть использованы в процессе оценки, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания (Метод анализа иерархий).

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Вывод. В связи с тем, что применялся только один подход, согласование не производилось.

Таким образом, наиболее вероятное значение **рыночной стоимости** объектов оценки, составляет на дату оценки, с учетом округления:

1) **КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72**, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

663 000,00 (Шестьсот шестьдесят три тысячи) рублей с учетом НДС.

2) **КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72**, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

771 000,00 (Семьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС.

3) **КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72**, на дату оценки, с учетом сделанных допущений, составляет:

771 000,00 (Семьсот семьдесят одна тысяча) рублей с учетом НДС.

12. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании приведенных данных и сделанных предположений, мы считаем, что наиболее вероятное значение **рыночной стоимости** объектов оценки на 10 февраля 2020 года составляет:

Таблица 22. Результаты оценки.

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2007 года выпуска, государственный регистрационный знак С079ЕР 72
Доходный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Затратный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Сравнительный подход, рублей, с учетом НДС.	662 878,33
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей, с учетом НДС.	663 000,00
Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	КО-505А, тип ТС - машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С081ЕР 72
Доходный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)

Затратный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Сравнительный подход, рублей, с учетом НДС.	771 305,00
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей, с учетом НДС.	771 000,00
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	КО-505А, тип ТС – машина вакуумная, 2009 года выпуска, государственный регистрационный знак С082ЕР 72
Доходный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Затратный подход, рублей, с учетом НДС.	Отказ (согласно разделу V.ФСО-10)
Сравнительный подход, рублей, с учетом НДС.	771 305,00
Рыночная стоимость объекта оценки, рублей, с учетом НДС.	771 000,00

12.1. Ограничения и пределы применения полученного результата.

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

12.1.1. Общие условия

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

12.1.2. Положения об ответственности

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика, ни в какой степени не связано с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

12.1.3. Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу объекта или оцененного имущества, кроме как на основании официального вызова суда.

12.1.4. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на оцениваемую недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые.

Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

12.1.5. Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые можно обнаружить только каким – либо иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения технической документации и спецификаций.

12.1.6. Заключительные положения.

Информация, оценки и мнения, полученные оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

12.1.7. Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

12.1.8. Назначение оценки

Назначением настоящей оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых объектов движимого имущества. Результат оценки будет использоваться для заключения договора купли-продажи.

13. Заявление о соответствии

У подписавших данный отчет не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Методика расчетов, выполненных в данном заключении, является интеллектуальной собственностью Оценщика, и к данному отчету не прилагается. В случае возникновения судебных и иных споров, Оценщик обязуется представить все выполненные расчеты.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете, или с какими бы то и было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Данный отчет выполнен 10 февраля 2020 г. по заказу:

Армизонское унитарное муниципальное предприятие жилищно-коммунального хозяйства.

Отчет составил специалист оценщик



14. Список использованных источников.

1. Гражданский кодекс РФ
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ
3. Федеральный стандарт оценки № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
4. Федеральный стандарт оценки № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
5. Федеральный стандарт оценки № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
6. Федеральный стандарт оценки № 10, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 311.
7. Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом Министерства экономического развития России от 01.06.2015 г. № 327.
8. Федеральный стандарт оценки № 12 «Определение ликвидационной стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 30.11.2016 г. № 721.
9. Ю. В. Андрианов. Оценка автотранспортных средств. М., Издательство «Дело», 2002
10. Оценка стоимости транспортных средств. Под ред. М. П. Улицкого. М., Финансы и статистика, 2005
11. Лейфер Л.А., Фролова Н.Н., Маслов С.А. «Справочник оценщика машин и оборудования» Нижний Новгород, 2015;
12. Интернет-ресурсы по тематике оценки.