



ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости
оборудования, принадлежащего ООО «Лесная НИВА»

№ 096 – ПО – 2014

Заказчик: ООО «Лесная НИВА»
ОГРН 1062920012649

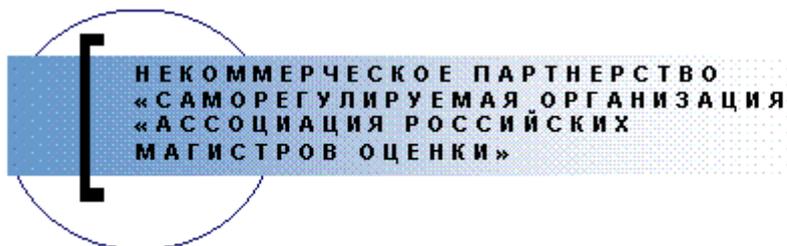
Оценщики: *Раковский В.И.*
Торицын М.Ю.

**Место нахождения
оценщиков:** г. Архангельск, наб. Сев. Двины, 22
САФУ, оф. 2-404,
тел. (8182) 21-61-29
факс (8182) 20-89-12

**Дата установления
стоимости:** 25 ноября 2014 г.

**Дата составления
отчета:** 03 декабря 2014 г.

г. Архангельск
2014



163002, г. Архангельск, наб. Сев. Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404,
тел. (8182) 21-61-29, факс (8182) 20-89-12

03 декабря 2014 г.

№ 096-ПО-2014

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 096 от 25.11.2014 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости оборудования – 2 позиции: навигационная система Глонасс и весы крановые электронные, принадлежащего ООО «Лесная НИВА».

Целью оценки является определение рыночной стоимости оборудования.

Задача оценки (ее назначение) – для целей совершения сделки купли-продажи.

Оценка объекта произведена по состоянию на 25 ноября 2014 г.

Отчет об оценке составлен в соответствии с ФСО №№ 1-3, правилами и стандартами оценочной деятельности НП «АРМО», утвержденными Решением Президиума от 16.01.2008 г.

Данное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет приведенный далее.

Результаты анализа имеющейся в распоряжении Оценщиков информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оборудования с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет округленно¹ (с учетом НДС) на дату оценки:

211 100 рублей
(Двести одиннадцать тысяч сто рублей)

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах данного отчета.

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

¹ Округление до 100 рублей

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
5.1. Применяемые стандарты.....	7
5.2. Применяемые официальные документы.....	8
5.3. Термины и определения.....	8
5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.1. Права на оцениваемые объекты.....	10
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....	12
7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-сентябрь 2014 г.....	12
7.2. Обзор экономического положения в Архангельске и Архангельской области за январь-октябрь 2014 г.....	13
8. ОБЗОР РЫНКА.....	14
8.1 Обзор рынка оборудования.....	14
Общая характеристика рынка и информация о спросе и предложении	14
Информация о ценообразующих факторах	14
8.2 Рынок навигационного оборудования	15
8.3 Обзор рынка кранового оборудования	16
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ	18
10. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБОРУДОВАНИЯ.....	19
10.1 Затратный подход.....	19
10.2 Сравнительный подход	21
10.3 Доходный подход	21
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ.....	22
11.1 Затратный подход.....	22
11.2 Сравнительный подход	25
11.3 Доходный подход	25
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	26
ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	27
ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА	28
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	29

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором № 096 от 25.11.2014 г. оценщики, состоящие в НП «Саморегулируемая организация «АРМО», произвели оценку рыночной стоимости оборудования – 2 позиции: навигационная система Глонасс и весы крановые электронные, принадлежащего ООО «Лесная НИВА».

Таблица 1.1 Основные факты и выводы

Вид Объекта оценки	Оборудование	
Номер отчета об оценке (порядковый номер отчета) и дата составления	№ 096-ПО-2014 от 03 декабря 2014 г.	
Основание для проведения оценки	Договор № 096 от 25.11.2014 г.	
Краткая характеристика Объекта оценки	1. Навигационная система Глонасс - техническое состояние удовлетворительное 2. Весы крановые электронные 10 т - техническое состояние хорошее	
Краткое описание имущественных прав (вид права на объект оценки)	Собственность	
Наличие у Объекта обременений	Отсутствуют	
Правообладатель объекта оценки	ООО «Лесная НИВА»	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости	
Вид стоимости	Рыночная	
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей совершения сделки купли-продажи	
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	25.11.2014 г.	
Период проведения работ по оценке	с 25.11.2014 г. по 03.12.2014 г.	
Дата осмотра Объекта оценки	25.10.2014 г.	
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату (в случае если собственником объекта оценки является юридическое лицо)	1. Навигационная система Глонасс – 228068,94 руб. 2. Весы крановые электронные 10 т – 41524,42 руб.	
Результаты оценки рыночной стоимости		
Наименование подхода	Применение подхода	Вес подхода, %
Затратный подход, руб.	Применялся	100
Сравнительный подход, руб.	Не применялся	-
Доходный подход, руб.	Не применялся	-

Таблица 1.1 – Результаты оценки

№ п/п	Наименование	Идентиф.№	Год выпуска	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость округленно ² с НДС, руб.
1	Навигационная система Глонасс	00000165	2011	176 211	Не применялся	Не применялся	176 211	176 200
2	Весы крановые электронные, 10т.	-	2014	34 905	Не применялся	Не применялся	34 905	34 900

С уважением, оценщики

В.И. Раковский

М.Ю. Торицын

² Округление до 100 рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1 – Задание на оценку

Объекты оценки	Оборудование
Краткая характеристика Объекта оценки	1. Навигационная система Глонасс - техническое состояние удовлетворительное 2. Весы крановые электронные 10 т - техническое состояние хорошее
Имущественные права на объекты оценки	Собственность
Правообладатель объекта оценки	ООО «Лесная НИВА»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки (назначение, предполагаемое использование результатов оценки)	Для целей совершения сделки купли-продажи
Дата оценки	25 ноября 2014 г.
Срок проведения оценки	С 25 ноября по 03 декабря 2014 г.
Основание для оценки:	Договор № 096 от 25.11.2014 г.
Дата составления отчета	03 декабря 2014 г.
Порядковый номер отчета	№ 096-ПО-2014
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
<p>1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;</p> <p>2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <p>3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают 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;</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.</p> <p>8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.</p>	

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Таблица 3.1 – Сведения о заказчике

Сведения о заказчике	
Наименование заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Лесная НИВА»
ОГРН	10629020012649
Дата присвоения ОГРН	10.11.2006 г.
Юридический (фактический) адрес:	Архангельская обл., Плесецкий р-н, п. Шелекса

Таблица 3.2 – Сведения об оценщиках

Сведения об оценщиках	
Раковский Виктор Иванович Стаж работы с 1994 г. ОГРН 304290125300147, дата регистрации 09.09.2004 г. Паспорт 11 02 № 814171 от 07.02.2003 выдан ОВД Ломоносовского округа г. Архангельска <i>Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности</i> Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №816-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 282 от 01.11.2005 г. Выписка №61-10/14 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 15 октября 2014 г. Страховой полис № 19/14-200582 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2014 г. до 29 мая 2015 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
<i>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности</i> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328549, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1868-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 944, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-244-03-64	
Торицын Михаил Юрьевич Стаж работы с 1995 г. ОГРН 304290115600045, дата регистрации 04.06.2004 г. Паспорт 1102№ 539080 от 31.05.2002 г. выдан ОВД Октябрьского округа г. Архангельска <i>Сведения о выданном свидетельстве о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и страховании гражданской ответственности</i> Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» №864-07 от 10.10.2007 выданное НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», № по реестру 342 от 18.10.2005 г. Выписка №62-10/14 из реестра НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» от 15 октября 2014 г. Страховой полис № 19/14-200583 выдан ЗАО «САК «Информстрах» на срок с 30 мая 2014 г. до 29 мая 2015 г. Страховая сумма 30 000 000 =00 (Тридцать миллионов) рублей.	
<i>Сведения о соответствующем образовании в области оценочной деятельности</i> Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 328562, выдан Межотраслевым ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», г. Москва, 25 июня 2001 г. Регистрационный номер 1700-1Д. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 947, выдано Государственной академией промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова от 31.01.2013 г. тел. (8182) 21-61-29, 8-921-247-47-58	
Место нахождения оценщиков	163002, Архангельск, наб. Северной Двины, д. 22, САФУ, оф. 2-404, тел. 21-61-29

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

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
5. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают 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;
6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.
8. В соответствии с ФСО, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или до даты представления публичной оферты прошло не более 6-ти месяцев.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Применяемые стандарты

1. ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256
2. ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255
3. ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 июля 2007 года N 254
4. Правила и стандарты оценочной деятельности [НП "АРМО", утвержденные Решением Президиума от 16.01.2008: ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008](#)

Обоснованием использования федеральных стандартов оценки (ФСО-1, -2, -3) является обязательность их использования при проведении оценки (ФЗ-135, ст. 15). Также обязан соблюдать оценщик стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (ФЗ-135, ст. 15).

В соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» ст. 20 Стандарты оценки, разработанные и утвержденные Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.

Саморегулируемые организации оценщиков как международные, так и национальные имеют право разрабатывать собственные стандарты оценки, которые целесообразно применять исходя из обобщения опыта различных субъектов оценочной деятельности и унификации терминологии и методологии оценочной деятельности.

[Стандарт НП «АРМО» ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ - СТО АРМО 2.01-2008](#) разработан в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оцен-

ке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

5.2. Применяемые официальные документы

В настоящей работе использованы следующие официальные документы:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
- Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;

5.3. Термины и определения

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

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

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

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

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

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

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, 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.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной

стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен).

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным).

Кадастровая стоимость объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

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

При установлении затрат определяется денежное выражение ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

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.

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.

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

Метод оценки – является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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

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

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Субъекты права собственности - в соответствии со ст.212 ГК РФ «Субъекты права собственности» «В Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Имущество может находиться в собственности граждан и

юридических лиц, в также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований».

Право собственности граждан и юридических лиц - в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Право муниципальной собственности - имущество, принадлежащее на праве собственности городским и сельским поселениям, а также другим муниципальным образованиям, является муниципальной собственностью.

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, наделенные такими функциями. Имущество, находящееся в муниципальной собственности, закрепляется за муниципальными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии с требованиями Гражданского кодекса.

Допущения – это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценок. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Ограничительные условия – это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничительные условия могут быть наложены:

клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);

самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь отчет об оценке или какую-либо его часть без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться);

законодательством.

5.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Инвентаризационная опись основных средств от 12.11.2014 г.
2. Технические паспорта на оборудование

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Права на оцениваемые объекты

Оценщики осуществили сбор и анализ информации об объектах оценки, включая правоподтверждающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектами оценки.

При оценке определяется рыночная стоимость оборудования – 2 позиции: навигационная система Глонасс и весы крановые электронные, принадлежащего ООО «Лесная НИ-ВА».

Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности», «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Таблица 6.1 – Описание Оборудования

№	Наименование	Идентиф. номер	Кол-во	Ед. изм.	Год выпуска	Балансовая стоимость (закупочная цена), руб.	Техническое состояние	Фактическое использование
1	Навигационная система Глонасс	00000165	1	шт.	2011	228068,98	Удовлетворительное	По назначению
2	Весы крановые электронные, 10т	-	1	шт.	2014	41425,42	Хорошее	По назначению

Техническое состояние принято по данным заказчика, а также определено в результате наружного осмотра объектов³.

³ См. приложение к отчету – фотофиксация объектов оценки

7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

7.1 Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-сентябрь 2014 г.⁴

Таблица 7.1.

Показатель	Сентябрь 2014г.	В % к		Январь-сентябрь 2014г. в % к январю-сентябрю 2013г.	Справочно		
		сентябрю 2013г.	августу 2014г.		сентябрь 2012г.	августу 2013г.	январь-сентябрь 2013г. в % к январю-сентябрю 2012г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	33689,2 ¹⁾	100,8 ²⁾			100,9 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности ⁴⁾		102,2	106,3	100,5	101,2	103,5	100,7
Индекс промышленного производства ^{5),6)}		102,8	102,7	101,5	101,3	99,9	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	924,8	116,6	165,9	107,7	101,8	148,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	416,5	98,2	101,1	100,6	101,9	101,8	99,7
в том числе железнодорожного транспорта	193,0	107,4	100,7	105,7	98,7	97,7	97,4
Объем услуг связи, млрд.рублей	145,4	96,4	100,6	100,2	107,1	101,0	105,1
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2221,3	101,7	98,9	102,3	103,2	98,6	103,9
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	618,4	101,9	100,1	101,1	103,1	99,5	102,4
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США ⁷⁾	66,0 ⁸⁾	93,1 ⁹⁾	88,0 ¹⁰⁾	98,4 ¹¹⁾	99,7 ⁹⁾	95,8 ¹⁰⁾	100,0 ¹¹⁾
в том числе:							
экспорт товаров	40,9	96,3	88,9	101,1	103,4	97,3	98,3
импорт товаров	25,1	88,5	86,5	94,2	94,7	93,7	102,7
Инвестиции в основной капитал ¹²⁾ , млрд.рублей	1204,0	97,2	104,2	97,5	98,7	104,3	99,4
Индекс потребительских цен		108,0	100,7	107,2	106,1	100,2	106,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵⁾		103,5	99,2	106,2	101,9	101,4	103,7
Реальные располагаемые денежные доходы ¹³⁾		100,6	93,3	100,7	99,9	96,0	103,7
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹²⁾ :							
номинальная, рублей	31071	106,9	101,0	109,5	112,8	100,4	113,0
реальная		99,0	100,3	102,1	106,3	100,2	105,7
Общая численность безработных, млн.человек	3,7	93,2	101,6	93,8	103,8	100,7	98,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	90,5	95,2	88,7	86,1	95,1	84,7

1) Данные за I полугодие 2014г. (первая оценка).
2) I полугодие 2014г. в % к I полугодию 2013 года.
3) I полугодие 2013г. в % к I полугодию 2012 года.
4) Исчисляется на основе данных об изменении физического объема производства продукции сельского хозяйства, добычи полезных ископаемых, обрабатывающих производств, производства и распределения электроэнергии, газа и воды, строительства, транспорта, розничной и оптовой торговли.
5) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".
6) С учетом поправки на неформальную деятельность.
7) Данные рассчитаны Банком России в соответствии с методологией платежного баланса в ценах франко-граница страны экспортера (ФОБ).
8) Данные за август 2014 года.
9) Август 2014г. и август 2013г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
10) Август 2014г. и август 2013г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
11) Январь-август 2014г. и январь-август 2013г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
12) Данные за периоды 2014г. - оценка.
13) Предварительные данные.

⁴http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688

7.2. Обзор экономического положения в Архангельске и Архангельской области за январь-октябрь 2014 г.⁵

В административно-территориальном отношении Архангельская область состоит из Ненецкого автономного округа (субъект РФ), 20 районов, 13 городов, 38 посёлков городского типа, 242 сельских администраций, 3965 сельских населённых пунктов. Наиболее крупные города Архангельской области: Архангельск (358,5 тыс. чел.), Северодвинск (232,8 тыс.чел.), Котлас (65,5 тыс.чел), Новодвинск (48,5 тыс.чел.), Коржма (44,3 тыс.чел.). Областным административным центром области является г. Архангельск.

По уровню доходов на душу населения Архангельская область занимает 29-е место среди регионов России. По уровню ВРП на душу населения Архангельская область находится на 40-м месте, на 24% отставая от среднего по России уровня. Темпы роста среднедушевого ВРП Архангельской области соответствуют среднему значению по РФ.

Наибольший вклад в ВРП Архангельской области вносят лесопромышленный комплекс, включая лесное хозяйство (17,1%), транспорт и логистика (16,8%), торговля (16,3%), строительство (9,6%) и судостроение (4,2%). Суммарно 5 крупнейших секторов экономики области формируют около 2/3 всего ВРП Архангельской области.

В целом экономика Архангельской области характеризуется относительно низкой производительностью труда. Так, по большинству секторов экономики уровень производительности труда в области составляет от 5 до 15% соответствующего показателя в европейских странах.

Наиболее высоким уровнем производительности труда в экономике региона характеризуются торговля, туризм, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, пищевая промышленность, строительство и лесопромышленный комплекс.

Бюджет области формируются в первую очередь за счет налога на прибыль, налога на доходы физических лиц и безвозмездных поступлений из федерального бюджета. В разрезе секторов по объему налоговых отчислений в консолидированный бюджет Архангельской области лидируют лесопромышленный комплекс, торговля, судостроение и транспорт.

Таблица 7.2

Показатель	Январь-октябрь 2014г.	В % к январю-октябрю 2013г.	Октябрь 2014г. в % к		Справочно		
			Октябрю 2013г.	Сентябрю 2014г.	январь-октябрь 2013г. в % к январю-октябрю 2012г.	октябрь 2013г. в % к	
						Октябрю 2012г.	Сентябрю 2013г.
Индекс промышленного производства ¹⁾		100,4	94,0	105,2	89,3	79,1	109,1
Оборот розничной торговли, млн. руб.	169574,0	103,4	102,6	99,5	107,1	102,0	101,8
Объем платных услуг населению, млн. руб.	51804,4	99,1 ²⁾	106,8 ²⁾	101,3	103,9	98,6	95,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	212,6	107,9	62,5	116,6	119,3	148,8	83,0
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млн. руб.	90891,1	97,9	140,3	...	84,3	49,5	...
Индекс потребительских цен		107,9	109,2	101,1	106,3	106,2	100,7
Индекс цен производителей промышленных товаров		104,7	100,0	99,98	104,3	106,5	100,5
Реальные располагаемые денежные доходы ⁴⁾		102,9	102,6	103,6	104,4	104,4	100,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁵⁾ :							
номинальная, руб.	34637,8	110,6	109,6	106,2	113,6	114,3	99,8
реальная		102,6	100,7	105,4	106,9	107,9	99,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ⁶⁾ , тыс. человек	8,5		95,9	101,1		93,9	100,0

¹⁾ По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

²⁾ В целях обеспечения сопоставимости в динамике расчет ИФО произведен по отношению к данным 2013 года, пересчитанным по методологии формирования официальной статистической информации об объеме платных услуг населению, утвержденной приказом Росстата от 26 июня 2013 года № 234 и введенной в действие с 1 января 2014 года.

³⁾ Данные приведены по организациям без субъектов малого и среднего предпринимательства.

⁵ <http://213.158.22.115/bgd/Doc1111/IssWWW.exe/Stg/2013/11/1.htm>

4) Предварительные данные.

5) Январь-сентябрь 2014 года, в % к январю-сентябрю 2013 года, сентябрь 2014 года в % к сентябрю 2013 года, в % к августу 2014 года, январь-сентябрь 2013 года в % к январю-сентябрю 2012 года, сентябрь 2013 года в % к сентябрю 2012 года, в % к августу 2013 года.

6) На конец октября 2014 года, в % к концу октября 2013 года, в % к концу сентября 2014 года, в % к концу октября 2012 года, в % к концу сентября 2013 года.

8. ОБЗОР РЫНКА

8.1 Обзор рынка оборудования

Общая характеристика рынка и информация о спросе и предложении

В настоящее время рынок продаж оборудования находится на развитом уровне, что охарактеризовано уровнем спроса. Растет конкуренция среди фирм производителей. На отечественном рынке представлены десятки фирм-производителей оборудования. Динамика развития сервисных услуг также находится на развитом уровне, что является предпосылкой для увеличения числа продаж новых и подержанных объектов.

Изучение рынка аренды показало отсутствие предложений временного пользования объектами, подобными оцениваемым. Достаточное число данных о подобных сделках (предложениях) с необходимой периодичностью отсутствуют в открытых источниках.

Информация в количественном выражении о спросе и предложении на данном сегменте рынка отсутствует в открытом доступе.

Информация о ценообразующих факторах

Основным ценообразующим фактором для оцениваемых объектов, по мнению оценщика, является уровень инфляции в стране. Значения и диапазоны значений этого фактора приведены ниже.

Инфляционные процессы касаются всех сфер экономики, отражаются они и на затратах по производству оборудования и машин, а в конечном итоге и на их себестоимости. В настоящее время рынок продаж подобных объектов стабилен. Заметных скачков цен на такие объекты в последние месяцы не зафиксировано, однако рост цен на промышленную продукцию неизбежен в связи с инфляционными процессами или экономическими условиями. Виной тому, как внешнеэкономические (макроэкономические) факторы, так и факторы регионального уровня.

Таблица 8.1 - Индексы цен производителей по отдельным видам экономической деятельности

Показатель	на конец периода, в процентах						
	К предыдущему месяцу			Октябрь 2014г. к		Январь-октябрь 2014г. к январю-октябрю 2013г.	Справочно октябрь 2013г. к декабрю 2012г.
	август	сентябрь	октябрь	октябрю 2013г.	декабрю 2013г.		
Добыча полезных ископаемых	106,4	85,6	102,7	95,5	103,5	110,9	118,3
добыча топливно-энергетических полезных ископаемых	106,5	85,0	103,2	96,4	102,7	111,7	119,9
добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических	105,5	91,7	97,8	87,2	113,0	102,3	108,1
Обрабатывающие производства	100,5	100,3	99,4	103,1	103,8	103,5	100,8
производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака	101,7	100,7	100,7	114,4	111,8	110,6	103,5
обработка древесины и производство изделий из дерева	102,0	98,2	97,2	98,7	101,7	104,6	99,0
целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность	99,4	100,7	99,0	98,5	101,2	99,5	99,7
в том числе производство целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них	99,6	100,7	99,0	98,4	101,2	99,3	99,1
химическое производство	104,4	95,9	102,0	108,0	107,4	106,0	99,1

Показатель	К предыдущему месяцу			Октябрь 2014г. к		Январь-октябрь 2014г. к январю-октябрю 2013г.	Справочно октябрь 2013г. к декабрю 2012г.
	август	сентябрь	октябрь	октябрю 2013г.	декабрю 2013г.		
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	100,0	100,0	100,0	101,3	101,1	103,1	96,8
прочие производства	101,4	102,6	95,7	101,0	93,4	112,2	108,1
Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	102,1	99,6	99,3	96,7	98,0	103,2	111,5
производство, передача и распределение электроэнергии	101,6	99,3	98,8	92,3	94,4	104,5	118,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	103,0	100,0	100,0	103,0	103,0	100,9	100,2

8.2 Рынок навигационного оборудования⁶

Первые гражданские технологии, использующие сигналы глобальных навигационных спутниковых систем, появились на рынке уже к середине 1980 гг. Это были решения для авиации и судоходства. В 1990 гг. спутниковая навигация нашла применение в геодезии, картографии, кадастре, строительстве. К началу 21 века навигационный рынок уже был глобальным, но оставался нишевым: узкопрофессиональным и незначительным по масштабам (охватывающим миллиарды долларов).

Старт массовому навигационному рынку был дан 02 мая 2000 года. В этот день США сняли селективный доступ («зашумление» сигнала) системы GPS. Одновременно точность навигационных услуг для гражданских потребителей всего мира улучшилась на порядок – до 10 м. Качественный скачок потребительской ценности спутниковой навигации был подхвачен ростом частных инвестиций в разработку новых навигационных приложений, чипов, оборудования, сервисов, а также связанных технологических сегментов, в первую очередь цифровой картографии.

Развитие технологий и рост масштабов рынка вели к снижению стоимости навигационных оборудования и решений, что делало их доступным для новых категорий потребителей – начался экспоненциальный рост рынка и его сегментация: навигационные чипы, оборудование, системы, решения и услуги.

Сегодня мировой навигационный рынок качественно иной. В 2012 году его объем превысил 80 млрд долларов, и 98% из них – это именно массовые сегменты, связанные с удовлетворением потребностей мобильных пользователей, – пешеходов, автомобилистов. Оставшиеся 2% приходятся на все военные и профессиональные приложения. Размеры российского рынка относительно невелики – менее 1% от мирового объема.



⁶ <http://glonassunion.ru/web/ru/navigation-market>

В ряде сегментов – чипы и оборудование, определились безусловные мировые лидеры. Навигационные чипы выпускаются сотнями миллионов ед. В год, их стоимость опустилась ниже 5 долларов. Самым массовым навигационным устройством теперь является смартфон – более 1 млрд ед., традиционные автомобильные навигаторы только на втором месте – 150 млн ед. Опция спутниковой навигации стала обычной для многих типов мобильных устройств.

Навигационные карты и услуга навигации по маршруту стали практически бесплатными. Появились сотни тысяч бесплатных и платных сервисов, использующих данные о местоположении потребителя или движении транспортного средства.

А что ждет навигационный рынок завтра? Его ждет много количественных и качественных изменений, которые полностью изменят его облик.

К 2015 году объем навигационного рынка удвоится, но границы сегментов рынка начнут размываться вследствие конвергенции информационных, навигационных и коммуникационных технологий, оборудования и услуг. Следует ожидать инновационного бума в навигации – появления множества новых продуктов, поскольку навигационный рынок находится на стыке 4-х глобальных высокотехнологичных отраслей, которые сами сегодня переживают этап инновационного роста: информационных технологий, телекоммуникаций, автомобилестроения и микроэлектроники.

Драйверами роста навигационного рынка и технологических инноваций станут:

- удовлетворение потребностей мобильных пользователей, в том числе в технологиях единой «бесшовной» навигации (вне помещений и внутри них);
- использование возможностей навигационных технологий для удобства и комфорта в автомобиле, а также в целях обеспечения безопасности на транспорте и модернизации всего транспортного комплекса.



Основой последнего станет создание на автотранспорте крупных государственных или региональных навигационно-информационных систем: помощи при ДТП, платности дорог, соблюдения режима труда и отдыха водителей (тахографы), интеллектуальных транспортных систем и других. Эти проекты не только создают условия для масштабирования навигационного рынка, но способствуют быстрому развитию навигационных технологий.

8.3 Обзор рынка кранового оборудования

На данный момент российский рынок кранов находится на этапе активного развития и имеет свою специфику. Каждое изделие и его комплектация в определенной степени уникальны. Краны – это штучный товар, в отличие от, например, легковых автомобилей, производящихся массово, при заказе оборудования обычно оговариваются не только технические характеристики, но и габариты, комплектация, какие-то конструктивные особенности.

Вниманию покупателей предлагается не только продукция российского производства, но и зарубежная техника. Особенно широко на отечественном рынке представлены краны из Болгарии. Они пользуются заслуженной популярностью по причине своей бюджетности, надежности и неприхотливости. Востребована также германская техника. Она отличается высоким качеством изготовления и отличными эксплуатационными качествами. Однако краны из Германии достаточно дороги. На российском рынке мостовых кранов также присутствует китайская техника. Цены на нее невысоки, но качество, к сожалению, как правило, ниже, чем у зарубежных аналогов и отечественного оборудования, кроме того существуют проблемы с запасными частями.

Особенность ситуации на рынке строительной техники России заключается в том, что конкуренции как таковой между новой отечественной и новой иностранной техникой не существует в силу разницы качества и цен. Средняя стоимость кранового оборудования отечественного производства составляет от 3 500 000 – 8 500 000 руб., импортного – от 5 000 000 руб. до 12 000 000 руб. в зависимости от назначения, технических характеристик.

На рынке мостовых кранов присутствуют как новые краны, так и бывшие в употреблении. Преимущественно вторичный рынок развит в сегменте электроподъемного оборудования и кранах на авто и гусеничном ходу. В последние годы значительно увеличивается ввоз подержанной импортной техники.

Частично высокий спрос на импортные краны могут компенсировать отечественные производители, у которых в последнее время наметился устойчивый рост производства. В настоящее время рынок продаж кранового оборудования находится на развивающемся уровне, что является следствием недостаточного количества производственных мощностей. Среди наиболее крупных можно выделить двух гигантов отрасли, - «Нязепетровский краностроительный завод» и «Ржевский краностроительный завод». В целом, наблюдается увеличение доли «Нязепетровского краностроительного завода» в общем объеме выпуска кранов, а также положительные тенденции в динамике выпуска другими отечественными предприятиями: ЗАО «Машстройиндустрия», ООО «Стройтехника». Потребности в кранах российских производителей будут расти, тем более, что характеристики и качество современных кранов уже не уступают некоторым зарубежным аналогам, но в эксплуатации значительно дешевле. Таким образом, хотя и незначительное, но поэтапное уменьшение доли импорта в сегменте рынка кранового оборудования происходит за счет увеличения производства агрегатов отечественными предприятиями.

Рынок аренды кранового оборудования в основном развит по сегменту башенных кранов, а также для кранов авто и гусеничного хода не большой грузоподъемности. Данный сегмент развит по двум причинам. Во-первых, стоимость техники и ее обслуживания гораздо выше стоимости аренды той же техники на срок, необходимый для строительства объекта. Во-вторых, компании не придется извлекать из оборота крупные суммы для покупки необходимой техники. Кроме того, она сможет избежать проблем с государственными контролирующими органами. Мостовые краны представляют собой немобильное оборудование, которое преимущественно эксплуатируется в составе производственных зданий и сооружений и отдельного рынка аренды не образует.

Однако некоторые крупнейшие компании все же вкладывают часть прибыли в обновление своего парка кранового оборудования. Именно это способствует реанимации отечественного рынка краностроения. Именно такая позиция содействует оживлению отечественного рынка грузоподъемных механизмов.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объектов были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Физическая возможность использования объектов оценки ограничена их функциональным назначением. Выгоды от возможного использования не по назначению (например, утилизационная стоимость) являются заведомо меньшими, чем от его эксплуатации, что, учитывая понесенные владельцем оборудования затраты по его приобретению, не будет являться экономически приемлемым.

Принимая во внимание указанные критерии и, согласовав их с нынешним состоянием экономики, оценщики пришли к выводу: наиболее эффективное использование оборудования, находящегося в работоспособном хорошем и удовлетворительном состоянии, заключается в использовании его по функциональному назначению.

10. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ОБОРУДОВАНИЯ

Процедура оценки оборудования - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Для определения рыночной стоимости транспортных средств используется три традиционных подхода: затратный, подход по сравнимым продажам, доходный.

10.1 Затратный подход

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

При затратном подходе оценивается стоимость полного воспроизводства или стоимость полного замещения оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Полная стоимость замещения – это текущая стоимость объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но произведенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами и дизайном.

Полная стоимость воспроизводства - это стоимость в текущих ценах точной копии оцениваемого объекта с использованием точно таких же материалов, дизайна и с тем же количеством работ (которые воплощают в себе недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

Другими словами, *замещение* предусматривает замену сооружения подходящим объектом, тогда как *воспроизводство* – точной копией.

Общая модель затратного подхода при оценке оборудования выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{Физ})(1 - И_{Фун})(1 - И_{Э}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость оборудования;

ПВС – полная восстановительная стоимость оборудования;

И_{Физ} – физический износ;

И_{Фун} – функциональный износ;

И_Э – экономический (внешний) износ.

ДЗ – дополнительные затраты, такие как устройство фундаментов под оборудованием, монтаж, наладка и т.д.

Поскольку оценке подлежит установленное оборудование, в состав дополнительных затрат входят затраты на монтаж, пусконаладочные работы, шефмонтаж, общеплощадочные работы.

Основным фактором при исчислении износа является физическое состояние техники, которое выражается в ее обветшании.

Обветшание определяется как ухудшение физического состояния техники под воздействием различных факторов. Обветшание характеризует физический износ техники.

Физический износ машин и оборудования определяется косвенным методом при обследовании их физического состояния в соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента износа:

Таблица 10.1 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента физического износа

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
0 5	Новое	Новое, установленное, но еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
20 25 30 35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в хорошем состоянии.
40	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта

Физический износ, %.	Оценка технического состояния.	Общая характеристика технического состояния.
45 50 55 60		или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и т.п.
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель и других ответственных узлов.
85 90	Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основного агрегата.
97,5 100	Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь (скраповая стоимость).

Функциональное устаревание – это потеря стоимости актива, вызванная факторами, присущими самой собственности, изменениями в дизайне, материалах, технологиях изготовления, недостатками функциональной полезности, повышенными эксплуатационными расходами и т.д. Существуют два типа устаревания техники: технологическое и функциональное. Эти типы устаревания обусловлены развитием различных сфер научно-технического прогресса.

Значение функционального износа определяется косвенным методом на основе изучения анализа рынка аналогичного оборудования соответствии со шкалой экспертных оценок для определения коэффициента функционального износа. (Источник: www.kikindaocenka.narod.ru/funkiz/).

Таблица 10.2 - Шкала экспертных оценок для определения коэффициента функционального устаревания

Функциональный износ		Величина износа, %
Объекты, прямые аналоги по которым на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользующиеся устойчивым спросом на данном сегменте рынка.		0
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) аналоги которого выпускаются на дату оценки	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-5%
	модернизированные аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие технические, экономические и потребительские преимущества	5-10%
Невысокотехнологичное, металлоемкое оборудование (трансформаторы, станки без электронных систем управления, грузоподъемное оборудование и т.п.) прямые аналоги которого не выпускаются на дату оценки	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, наличие выпускаемых запасных частей.	10-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-30%
Высокотехнологическое оборудование промышленного назначения, чувствительное к влиянию технического прогресса (оборудование с электронной системой управления, управляющие электронные системы и т.д.)	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%
	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам, отсутствие выпускаемых запасных частей.	20-50%
Высокотехнологическое оборудование общего назначения, чувствительное к влиянию тех-	прямые аналоги выпускаются на дату оценки с такими же основными техническими параметрами, но имеющие незначительные технические, экономические и потребительские преимущества	0-20%

Функциональный износ		Величина износа, %
нического прогресса (оргтехника, телефония, компьютеры, бытовая техника и т.д.)	выпускаются аналоги, входящие в тот же класс (вид, группу) оборудования, но по сравнению с объектом оценки имеющие преимущества по техническим, экономическим и потребительским параметрам.	20-70%

Внешнее устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

10.2 Сравнительный подход

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

Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми объектами. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок. Так же вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

10.3 Доходный подход

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

Вывод: в качестве рыночной стоимости объектов принимаем величину стоимости, рассчитанной затратным подходом.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

Перечень объектов, подлежащих оценке, был предоставлен заказчиком в виде заявки на оценку оборудования.

Оценка объектов выполнялась в соответствии с федеральными стандартами оценки, Федеральным законом № 135-ФЗ.

11.1 Затратный подход

Общая модель затратного подхода при оценке имущества выглядит следующим образом:

$$PC = (ПВС + ДЗ) * (1 - И_{Физ})(1 - И_{Фун})(1 - И_Э)$$

Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить полную восстановительную стоимость оборудования, а так же величину накопленного износа.

Определение полной восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства)

Стоимость воспроизводства позиций оценки рассчитана индексным методом. Оценщики приняли решение использовать данный метод, т.к. в результате анализа рынка подобного специализированного оборудования было выявлено, что доступной и открытой информации о цене предложения объектов-аналогов нет.

В основе данного метода лежит пересчет известной балансовой стоимости объекта в полную (без учета износа) стоимость на дату оценки. Исходная балансовая стоимость берется либо как первоначальная на дату приобретения и постановки на учет, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость на дату последней переоценки.

В методе индексации значение полной стоимости воспроизводства (восстановления) на дату оценки получают умножением балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости на корректирующий индекс:

$$S = S_{\Pi} * I_{КОР}, \text{ где:}$$

S_{Π} – первоначальная (восстановительная) балансовая стоимость на момент приобретения (последней переоценки), руб.;

$I_{КОР}$ - корректирующий индекс (индекс-дефлятор).

Индексация стоимости приобретения оборудования производится в связи с тем, что оборудование приобретено в различные периоды (см.стр.14 «Описание объектов оценки») и необходимо определить стоимость объектов (без учета износа) на дату оценки.

1. Определение первоначальной (восстановительной) балансовой стоимости

При определении полной восстановительной стоимости имущества, нами были использованы данные бухгалтерского учета ООО «Лесная НИВА» по состоянию на дату оценки (см. «Анализ использованных документов»).

С учетом имеющейся бухгалтерской информации за величину S_{Π} принимаем: - первоначальную стоимость на момент приобретения оборудования. Таким образом, стоимость на дату оприходования можно использовать для расчета стоимости воспроизводства на дату оценки с учетом только индекса-дефлятора.

2. Определение корректирующего индекса

Величина $I_{КОР}$ (индекс-дефлятор) показывает динамику изменения цен не отдельных моделей машин и оборудования, а однородных группировок. Цены на многие машины и оборудование в таких группировках формируются не под влиянием рыночной конъюнктуры, а под влиянием, прежде всего, цен на используемые при их производстве ресурсов: материальных, энергетических и трудовых. Таким образом, в качестве корректирующего индекса

оценщиками принято решение использовать:

- «Индексы цен производителей промышленных товаров: при расчете стоимости воспроизводства объектов оценки (см. таблицу 2)⁷; источник информации: Корректирующие индексы приведены по октябрь 2014 согласно данным Росстата, доступным на дату оценки.

Расчет первоначальной (восстановительной) балансовой стоимости приведен в таблице 11.1.

Определение износа.

Физический износ (ФИ): В рамках настоящей оценки использовался физический износ по данным, полученным в результате осмотра - в отношении бывшего в эксплуатации оборудования, находящегося в хорошем и удовлетворительном состоянии (Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа, Рутгайзер – метод наблюдения).

Функциональный износ (ФНИ): Отсутствует

При анализе рынка оборудования оценщиками выявлено, что прямые аналоги для объектов оценки на дату оценки выпускаются, соответствуют предъявляемым к ним техническим и потребительским требованиям и пользуются устойчивым спросом на данном сегменте рынка.

Внешний износ (ВИ) отсутствует. Падения спроса на продукцию не произошло и не предвидится; факторы внешней среды: конкуренция на рынке, цены на сырье, уровень инфляции, налогообложение, % по кредиту, требования по экологии остаются достаточно стабильными.

Износ: $I = 1 - (1 - \Phi_{\text{И}}) * (1 - \Phi_{\text{НИ}}) * (1 - \text{В}_{\text{И}})$.

В нашем случае, присутствует только физический износ.

В результате выполненных расчетов и проведенных исследований оценщики пришли к следующему мнению относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Расчет стоимости оборудования представлен в таблице 11.1.

⁷ <http://91.122.212.70/bgd/Doc1111/IssWWW.exe/Stg/2014/10/5.2.htm>

Таблица 11.1 - Расчет стоимости оборудования

№ п.п.	Наименование	Год выпуска	Первоначальная балансовая стоимость на дату оценки, руб.	Корректирующий индекс изменения за период с даты ввода в эксплуатацию до даты оценки	Стоимость нового ⁸ , руб.	Источник информации	Износ физический, %	Стоимость с учетом накопленного износа с НДС, руб.
1	Навигационная система Глонасс	2011	228 068,98	1,2877	293 684,43	http://91.122.212.70/bgd/Docl1111/IssWWW.exe/Stg/2014/10/5.2.htm	40	176 211
2	Весы крановые электронные, 10т	2014	41 525,42	1,0507	43 630,76	http://91.122.212.70/bgd/Docl1111/IssWWW.exe/Stg/2014/10/5.2.htm	20	34 905

⁸ Равен произведению первоначальной балансовой стоимости и корректирующего индекса

11.2 Сравнительный подход

В результате анализа рынка подобного оборудования, оценщиками не было обнаружено фактов продажи подобных объектов по причине того, что подобное оборудование является специализированным. Оценщики отказываются от применения данного подхода.

11.3 Доходный подход

Доходный подход основан на определении текущей стоимости объектов как совокупности будущих доходов от их использования.

Основная предпосылка доходного подхода заключается в том, что экономическая ценность какого-либо объекта в настоящем обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. Таким образом, оценка стоимости машин и оборудования на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы в период владения, а также доход от продажи после окончания срока владения.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта. Кроме того, для расчета чистого операционного дохода необходимо знать не только ставку арендной платы за транспортную технику, но и на какой период заключаются договоры аренды и с какими перерывами, а также расходы по содержанию и техническому ремонту машин, которые несет арендодатель. Данная информация также является абсолютно не доступной, поэтому, ввиду отсутствия данных, провести оценку машины по доходному подходу не представляется возможным.

При оценке оборудования доходный подход также не применялся, так как сформировать величину потока дохода, приходящегося на каждую составляющую единицу оборудования, невозможно. Оценщики отказываются от применения данного подхода.

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

Описанными выше различными методами в рамках доходного, сравнительного и затратного подходов Оценщику удалось найти один ориентир рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества. На основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Так как оценка объекта оценки была произведена только затратным подходом, то данному подходу присвоен вес 100%.

Результаты согласования в таблице.

Таблица 12.1 - Согласование ориентиров стоимостей

№ п/п	Наименование	Идентиф.№	Год выпуска	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.	Рыночная стоимость округленно с НДС, руб.
1	Навигационная система Глонасс	00000165	2011	176 211	Не применялся	Не применялся	176 211	176 200
2	Весы крановые электронные, 10т.	-	2014	34 905	Не применялся	Не применялся	34 905	34 900

На основании проведенных расчетов и выполненного анализа информации, Оценщики пришли к выводу, что рыночная стоимость оборудования с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки составляет округленно (с учетом НДС):

211 100 рублей
(Двести одиннадцать тысяч сто рублей)

⁹ Округление до 100 рублей

ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ

У подписавших настоящий отчет Оценщиков не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объекта, рассматриваемого в настоящем отчете.

Мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, верны и соответствуют действительности.

Оценка проведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального закона № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в РФ” и федеральным стандартам оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

Оплата настоящей работы никак не связана с итоговой величиной стоимости объекта, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по настоящему договору.

Оценщики, подготовившие и написавшие настоящий отчет, состоят в НП «Саморегулируемая организация «АРМО».

Оценщики**В.И. Раковский****М.Ю. Торицын**

ИСТОЧНИКИ И ЛИТЕРАТУРА

1. Закон «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральные стандарты оценки, ФСО №№ 1-3.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442с.
4. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Учебное пособие. – М.: Изд – во РОО, 1994. – 231 с.
5. Зарубин В.Н., Рутгайзер В.И. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.:ИНФРА, 1999. – 264 с.
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М.: ИНФРА, 1996. – 436 с.
7. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ Под ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «АСВ», 1999. – 567 с.
8. Оценка недвижимости / под ред. А.Г.Грязновой и М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
9. Иванов А.М., Маринин И.В. « Об одном способе учета рисков в общей ставке капитализации дохода»: «Вопросы оценки» Профессиональный научно-практический журнал №2, с. 34, 1997 г.
10. Консультации по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации
11. Методика оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом их
12. «Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» Постановление№1072 от 22.10.1990 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ