



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Агентство оценки
«Регион»

_____ /И. Л. Собин/

«26» марта 2015г.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 15-АО/3119/3-Р

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
ПОЛУВАГОНОВ МОДЕЛИ 12-4102. ИСПОЛНЕНИЕ 1.ТУ
УЗ.06.05669819.111-99 С КОМПЛЕКТАЦИЕЙ АВТОСЦЕПНОГО
УСТРОЙСТВА ПОГЛОЩАЮЩИМ АППАРАТОМ КЛАССА Т0
ИЛИ КЛАССА Т1 И АВТОСЦЕПКОЙ СА-3 ПО
СПЕЦИФИКАЦИИ 106.01.000-0, ПРОИЗВОДСТВА ОАО
«ДНЕПРОВАГОНМАШ», В КОЛИЧЕСТВЕ 40 ШТУК,
ПРИНАДЛЕЖАЩИХ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ
ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ»**

Оценка проведена по состоянию на «04» марта 2015г.

СОДЕРЖАНИЕ

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ	3
РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.	9
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.	12
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.	155
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	177
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	233
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ	23
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	32
РАЗДЕЛ 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	34
ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.	34
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.	37
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ	37
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ	38
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	40
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	42
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	43
РАЗДЕЛ 9. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ.	44
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	44
РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ОБРЕМЕНЕНИЯ	46
ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ.	48
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.	49
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.	50
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	51

ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

В соответствии с Заданием на оценку №3 от «04» марта 2015г. и Договором № 15-АО/3119-Р от «05» февраля 2015г. Оценщики ООО «Агентство оценки «Регион» произвели оценку рыночной стоимости полувагонов модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш», в количестве 40 штук, принадлежащих на праве собственности ООО «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ».

Оценка проведена по состоянию на «04» марта 2015г.

Рыночная¹ стоимость полувагонов модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш», в количестве 40 штук, принадлежащих на праве собственности ООО «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ», по состоянию на дату проведения оценки, в том числе НДС составляет (округленно до тысяч²):

62 660 000 руб.

(Шестьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Рыночная³ стоимость полувагонов модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш», в количестве 40 штук, принадлежащих на праве собственности ООО «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ», находящихся в финансовой аренде (лизинге) у ООО «ИнвестКонсалтинг», по состоянию на дату проведения оценки, в том числе НДС составляет (округленно до тысяч⁴):

47 200 руб.

(Сорок семь тысяч двести) рублей.

Вывод, содержащийся в отчете, получен в результате расчетов, сделанных Оценщиками исходя из опыта и профессиональных знаний, на основе информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной документации. Описание объекта оценки, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета.

В процессе оценки Оценщики не проводили аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности полученной от Заказчика информации и ответственности за ее достоверность не несут, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. При проведении оценки перед Оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственность за полное описание правового состояния объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на объект оценки. Обращаем Ваше внимание на то, что отдельные части отчета об оценке могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от

¹ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

² Интервал погрешности (неопределенности) результата оценки. «Регистр оценщиков № 10» март 2012г., стр. 8.

Лейфер Л. А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика». Имущественные отношения в РФ, 2009г., № 4, стр. 91.

³ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

⁴ Интервал погрешности (неопределенности) результата оценки. «Регистр оценщиков № 10» март 2012г., стр. 8.

Лейфер Л. А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика». Имущественные отношения в РФ, 2009г., № 4, стр. 91.

05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ, от 07.05.2009 № 91-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 18.07.2009 № 181-ФЗ, от 27 декабря 2009 г. № 343-ФЗ, 27.12.2009 г. № 374-ФЗ, от 22.07.2010г. № 167-ФЗ, от 24.12.2010г. № 431-ФЗ, от 11.07.2011г. № 200-ФЗ, от 21 ноября 2011 г. № 327-ФЗ, от 28.07.2012 № 144-ФЗ, от 07.06.2013 № 113-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 249-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ, от 04.06.2014 № 143-ФЗ, от 21.07.2014 № 225-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ), с Федеральными стандартами оценки (ФСО №1, №2, №3), утвержденными Приказами Минэкономразвития №256, №255, №254 от 20 июля 2007 г., № 508 от 22.10.2010 г., № 611 от 25.09.2014г. Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков от «18» декабря 2009 года (ССО РОО 2010).

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 объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев⁵.

Таблица 1.

№	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Количество, шт.	Рыночная стоимость, руб./1 шт., без НДС	Рыночная стоимость, руб./1 шт., с учетом НДС	Рыночная стоимость общего количества, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость общего количества, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб./1 шт., с учетом обременения, в т.ч. НДС	Рыночная стоимость общего количества, руб. с учетом обременения, в т.ч. НДС
1	Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.056698 19.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации и 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	2010	40	1 327 500	1 566 500	53 100 000	62 660 000	1 180	47 200

Директор ООО «Агентство оценки «Регион»

_____ / И. Л. Собин /
М.П.

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ⁶

Таблица 2.

Порядковый номер отчета	15-АО/3119/3-Р			
Основание для заключения договора	задание на оценку №3 от «04» марта 2015г.			
Основание для проведения оценки	Договор № 15-АО/3119-Р от «05» февраля 2015г.			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	№	Наименование	Кол-во, шт.	Год ввода в эксплуатацию
		Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	40	2010
Результаты оценки⁷				
Наименование объекта оценки	Результаты оценки, полученные с применением затратного подхода, с учетом НДС	Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода	Результаты оценки, полученные с применением доходного подхода	Итоговая величина согласованной рыночной стоимости объекта оценки, с учетом НДС
Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	62 660 000 руб.	не применялся	не применялся	62 660 000 руб.

Итоговая величина рыночной стоимости полувагонов модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш», в количестве 40 штук, принадлежащих на праве собственности ООО «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ», находящихся в финансовой аренде (лизинге) у ООО «ИнвестКонсалтинг», равна величине их выкупной стоимости, согласно договора лизинга⁸, в т.ч. НДС и составляет:

47 200 руб.

(Сорок семь тысяч двести) рублей.

6 ФСО-3. «а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки.

7 ФСО-3. «III. Требования к содержанию отчета об оценке «результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки». 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы.

8 Договор финансовой аренды (лизинга) №И61/10 от 08.10.2010 г.

426076, Удмуртская Республика

г. Ижевск, ул. Ленина, д. 30а

www.ocenili.ru

info@ocenili.ru

тел. 972-980

Раздел 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ⁹

Таблица 3.

Задание на оценку			
	Наименование	Кол-во, шт.	Год ввода в эксплуатацию
Объект оценки¹⁰	Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	40	2010
Имущественные (оцениваемые) права на объект оценки¹¹	Право собственности		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»		
Правообладатель объекта оценки (Лизингодатель)	Общество с ограниченной ответственностью «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ» ИНН/КПП 7701039640/772801001 ОГРН: 1027739788955 от 16.12.2002 г. Адрес (место нахождения): 117342, г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б, офис 238		
Лизингополучатель	Общество с ограниченной ответственностью «ИнвестКонсалтинг» ИНН: 7708648850 КПП: 770801001 ОГРН: 1077760250974 Адрес: 107140, г. Москва, ул. Краснопрудная, д. 12/1, стр. 1, пом. 15 17 Тел.: 8 (495) 739-11-27		
Цель проведения оценки¹²	Определение рыночной стоимости объекта оценки.		
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения¹³	Результаты оценки будут использованы заказчиком для реализации в рамках конкурсного производства. Связанные с этим ограничения: отчет об оценке не может применяться для иных целей.		
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка¹⁴	На усмотрение Оценщика в соответствии с действующим законодательством, см. раздел 4. ¹⁵		

9 ФСО-3. «б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки».

10 ФСО-3, III. Требования к содержанию отчета об оценке, п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки.

11 ФСО-1. п. 3. «К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ УСТАНОВЛЕНА ВОЗМОЖНОСТЬ ИХ УЧАСТИЯ В ГРАЖДАНСКОМ ОБОРОТЕ».

12 ФСО-2 п. 3. «ЦЕЛЬЮ ОЦЕНКИ ЯВЛЯЕТСЯ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВИД КОТОРОЙ ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ».

13 ФСО-2. П. 4. «II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки».

14 ФСО-1 п. 17. Задание на оценку.

426076, Удмуртская Республика

г. Ижевск, ул. Ленина, д. 30а

www.ocenili.ru

info@ocenili.ru

тел. 972-980

Вид определяемой стоимости¹⁶	Рыночная стоимость в соответствии с договором на проведение оценки № 15-АО/3119-Р от «05» февраля 2015г.
Дата осмотра	«04» марта 2015г.
Дата оценки	«04» марта 2015г.
Дата составления отчета¹⁷	«26» марта 2015г.
Срок проведения работ	«04» марта 2015г. - «26» марта 2015г.
Срок действия отчета:	До 26.09.2015г. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев ¹⁸ .
Документы технической инвентаризации	документы представлены в разделе б
Заключения специальных экспертиз	не представлены Заказчиком
Другие документы по объекту оценки (при их наличии)	не представлены Заказчиком
Форма предоставления отчета	Письменная
Форма представления итогового результата оценки стоимости объекта оценки	Результат оценки объекта оценки указывается единой величиной.

Раздел 3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике¹⁹

Таблица 4.

Сведения о Заказчике	
Основание	Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу № А40-111797/2014 от «25» сентября 2014 г.
Конкурсный управляющий	Губайдуллин Рамиль Илдусович
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ»
ИНН/КПП	7701039640/772801001
ОГРН, дата присвоения	1027739788955 от 16.12.2002 г.
Место нахождения	117342, г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б, офис 238

15 ФСО-3. «III. Требования к содержанию отчета об оценке, п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы, г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки».

16 ФСО-2. П. 5. «При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки».

17 ФСО-1. п. 8 «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».

18 п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

19 ФСО-3. «в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике».

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор ⁸	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «Регион»
ИНН	1831095571
ОГРН	1041800255210 выдан 18.03.2004г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	ООО «Агентство оценки «Регион» - ОАО "АльфаСтрахование", страховой полис №4791R/776/00006/5, срок действия с «04» февраля 2015г. по «03» февраля 2016г., страховая сумма 50 100 000 (Пятьдесят миллионов сто тысяч) рублей.
Место нахождения	426076, УР, г. Ижевск, ул. Ленина, д.30а, тел. 972-980
Сведения об Оценщике ²⁰	
Фамилия, имя, отчество оценщика № 1	Собин Иван Леонидович
Информация о членстве в СРО	Регистрационный номер в Реестре СРО «Российское общество оценщиков» 01128, присвоен 03.10.2007 г. Адрес СРО «РОО»: 107078, Москва, 1-ый Басманный переулок, д. 2а, стр. 5
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности ²¹	Диплом ПП № 346471 от «14» июля 2002 г. о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан «Московским государственным университетом экономики, статистики и информатики»;
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Свидетельство о повышении квалификации № 190 от «23» декабря 2004 г. по программе «Оценочная деятельность», выдано «Московским международным институтом эконометрии, информации, финансов и права»; - Сертификат о повышении квалификации № 5270 от «09» апреля 2007г. по программе «Практика оценки рыночной стоимости недвижимости», выдан «Международной Академией Оценки и Консалтинга», г. Москва. - Удостоверение о повышении квалификации № 0511 от «25» июня 2008г. по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости земель», «Современная практика оценки в России», выдан Негосударственное образовательное учреждение « Институт оценки и управления собственностью» Кубанского государственного технологического университета, г. Краснодар. - Свидетельство о повышении квалификации № 0281 от «22» августа 2009г. по программе «Оценочная деятельность», выдан Негосударственным образовательным учреждением ВПО «Московская финансово-промышленная академия», г. Москва
Сведения о страховании гражданской ответственности	ОАО "АльфаСтрахование", страховой полис № 4791R/776/00043/4, срок действия с «10» октября 2014 г. по «09» октября 2015г., страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2002г.
Место нахождения	426076, УР, г. Ижевск, ул. Ленина, д.30а
Фамилия, имя, отчество оценщика № 2	Иютина Ольга Андреевна
Информация о членстве в СРО	Регистрационный номер в Реестре членов Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (НП «Кадастр-оценка»), №00435, дата выдачи 30.05.2011г. Адрес НП «Кадастр-оценка»: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, 16

²⁰ ФСО - 3 п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы. в) сведения об оценщике.

²¹ ФСО - 3 п. 3 п. 8.

Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	«Оренбургский государственный университет», диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 722072 выдан 16.04.2011 г. АНО ВПО "Евразийский открытый институт", по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 200-УПК/14 от 26.05.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	ООО «Росгосстрах», полис обязательного страхования ответственности оценщика № Д-41850010-5.0-000140-14, срок действия от 21.05.2014г. до 20.05.2015 г., страховая сумма 3 000 000 (три миллиона) рублей.
Стаж работы в области оценочной деятельности	с 2005 г.
Место нахождения	426076, УР, г. Ижевск, ул.Ленина, 30а
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	дополнительные специалисты не привлекались

Раздел 4. Допущения и ограничивающие условия.²²

Приводимый в отчете анализ, мнения и заключения Оценщика ограничиваются высказанными предположениями и ограничительными условиями, указанными ниже.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь при его использовании в указанных в нем целях. Какие-либо промежуточные результаты не могут быть использованы в качестве оценок отдельных объектов.
2. Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав на оцениваемую собственность и/или за истинность юридического описания этих прав. Оценщик проводит оценку по фактически имеющимся в его распоряжении документам, устанавливающим качественные и количественные характеристики. Оценщик не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оцениваемую собственность и на результат ее оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов.
4. В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам.
5. Сведения, полученные Оценщиком из внешних источников, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать точность информации большую, чем точность исходных материалов, взятых из литературы, или представленной Заказчиком документации.

²² ФСО-3. «III. Требования к содержанию отчета об оценке, п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы, г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки».

6. В отчете используются модели и расчетные формулы, в основе которых лежат те или иные допущения. Эти допущения Оценщик отражает в отчете по мере обращения к ним. Принятые допущения и ограничения следует учитывать при использовании представленных результатов. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщики, возможно, будут вынуждены принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиками в соответствующей части отчета.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических или иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную (и/или общеэкономическую, и/или социальную и др.) ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, которую Заказчик предполагает использовать в соответствии с целью оценки. Но этот отчет не является гарантией того, что будущие партнеры или контрагенты Заказчика согласятся с оценкой стоимости, определенной Оценщиком.
9. В отчете могут не учитываться отдельные факторы, оказывающие незначительное влияние на результаты оценки (в пределах погрешности метода). В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.
10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщиков, и, по желанию Оценщиков, защитить от всякого рода материальной ответственности, происходящей из иска третьих сторон к Оценщикам, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщиков, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности стали следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения обязательств по договору.
11. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях²³.
12. Итоговая величина стоимости объекта 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 объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.²⁴
13. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
14. В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
15. Без письменного согласия Оценщика, настоящий отчет не должен распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей иных, чем указано выше. Настоящий отчет предназначен исключительно для выше оговоренной цели.

²³ ФСО-2. п. 4. «II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки».

²⁴ ФСО-1. п. 26. «IV. Требования к проведению оценки».

Оценщик не принимает юридической и финансовой ответственности перед третьими лицами, независимо от того, будет ли он использоваться третьими лицами для целей, оговоренных в отчете, или для каких-либо иных целей. Оценщик также не принимает на себя ответственности за убытки, которые могут возникнуть у Заказчика или другой стороны вследствие нарушения и/или игнорирования сформулированных ограничивающих условий.

- 16.** Полученная оценка отражает независимое суждение оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98). Таким образом, вышеуказанные значения могут быть использованы Заказчиком в качестве отправной точки при обеспечении реализации имущественных прав, а при обязательности проведения оценки (см. статья 8 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98) рекомендует проведение торгов. Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений.
- 17.** Чтобы не ввести пользователя Отчетом в заблуждение, Оценщик указал в Отчет информацию о надежности декларируемой оценки, позволяющую пользователю Отчетом адекватно оценивать свои риски, принимая решения, которые в той или иной степени зависят от оценки. Поэтому, чтобы быть корректным по отношению к пользователю Отчета, Оценщик, представляя Отчет, заявляет, что оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, что она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Заявление Оценщиком в Отчете о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» из стандартов оценки, которые издает RICS. Поэтому результат альтернативной оценки объекта оценки, который неизбежно отличается от величины стоимости, полученной в отчете, не может интерпретироваться как факт расхождения двух результатов.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Раздел 5. Применяемые стандарты оценочной деятельности. ²⁵
--

Таблица 6.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки».	Приказ МЭРТ ²⁶ РФ №256 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10040 от 22.08.07г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».	Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10045 от 23.08.07г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке».	Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.07.2007г, Регистрация в Минюст РФ №10009 от 20.08.07г.	Стандарт обязателен к применению согласно ст.15 и 20 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
ССО РОО 2010	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ».	Утверждены Советом РОО от «18» декабря 2009г.	Стандарты РОО не должны нарушать обязательных требований государственных стандартов, а также норм и правил, принятых в области оценки органами государственного управления в пределах их компетенции. Стандарты РОО подлежат обязательному соблюдению членами РОО в пределах, устанавливаемых для каждого стандарта в структурном элементе «Область применения», где указываются разделы (подразделы, пункты), применение которых носит обязательный характер. Иные положения стандартов применяют по усмотрению Оценщика или по требованию Заказчика (клиента).
СРО НП «Кадастр-оценка»	Стандарт НП «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости прав пользования недвижимым имуществом на условиях договора аренды (пользования)	Решение Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №29 от «27» декабря 2010 г.)	Стандарт обязателен к применению для членов НП «Кадастр-оценка»
СРО НП «Кадастр-оценка»	Стандарт Некоммерческого партнерства по содействию специалиста кадастровой оценки «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды (пользования)	Решение Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол №29 от «27» декабря 2010 г.)	Стандарт обязателен к применению для членов НП «Кадастр-оценка»
СРО НП «Кадастр-оценка»	Стандарт Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой	Решение Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка»	Стандарт обязателен к применению для членов НП «Кадастр-оценка»

²⁵ ФСО-3. « III. Требования к содержанию отчета об оценке, 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы, д) применяемые стандарты оценочной деятельности».

²⁶ Министерство экономического развития и торговли.

426076, Удмуртская Республика

г. Ижевск, ул. Ленина, д. 30а

www.ocenili.ru

info@ocenili.ru

тел. 972-980

	оценки «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости транспортных средств	(Протокол №29 от «27» декабря 2010 г.)	
СРО НП «Кадастр-оценка»	Правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр – оценка»	Решение Правления Партнерства НП «Кадастр-оценка» (Протокол № 1 от «16» февраля 2010 г.)	Стандарт обязателен к применению для членов НП «Кадастр-оценка»

В дальнейшем при упоминании в отчете тех или иных положений стандарта такое упоминание будет сопровождаться ссылкой на Краткое наименование стандарта.

Таблица 7. Перечень источников используемой информации.

№ п/п	Название раздела	Источник информации
1	Анализ объектов оценки и их окружения	<ol style="list-style-type: none"> 1. www.economy.gov.ru - Министерство экономического развития и торговли РФ; 2. www.gks.ru - Федеральная служба государственной статистики; 3. www.promtractor-vagon.com; www.promtractor-vagon.com; www.uvz.ru; www.uvz.ru; www.dvmash.biz; www.dvmash.biz – организации, занимающиеся производством и поставкой железнодорожных вагонов. 4. StatSoft, Inc. (2001). Электронный учебник по статистике. Москва, StatSoft. WEB: http://www.statsoft.ru/home/textbook/default.htm.
2	Оценка рыночной стоимости затратным подходом	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с. 2. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с. 3. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с. 4. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с 5. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В., под редакцией Федотовой М.А. Практика оценки стоимости машин и оборудования. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272с. 6. Министерство Экономики Российской Федерации. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД37.009.015-98. Москва – 2001.
3	Оценка рыночной стоимости сравнительным подходом	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с. 2. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с. 3. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с. 4. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с 5. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В., под редакцией Федотовой М.А. Практика оценки стоимости машин и оборудования. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272с. 6. Министерство Экономики Российской Федерации. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД37.009.015-98. Москва – 2001.
4	Оценка рыночной стоимости доходным подходом	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с. 2. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с. 3. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с. 4. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с 5. Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Фадеев П.В., под редакцией Федотовой М.А. Практика оценки стоимости машин и оборудования. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272с. 6. Министерство Экономики Российской Федерации. Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД37.009.015-98. Москва – 2001.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.²⁷

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

Цена объекта оценки - определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость 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.

Лизинг – совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга.

Договор лизинга – договор, в соответствии с которым арендодатель (далее – лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (далее – лизингополучатель) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

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.

Право владения означает возможность фактического обладания вещью, физического или хозяйственного воздействия на вещь.

Право пользования имуществом состоит в праве извлекать из него полезное свойство посредством эксплуатации, применения.

Право распоряжения – право определять юридическую судьбу имущества (отчуждать ее, сдавать во временное пользование и т.п.).

Право собственности (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник может по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать его им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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.

Наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Движимое имущество – это любые вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги. То есть все, кроме земли и того, что с ней связано (здания, сооружения, земельные участки и т.п., а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

Экспертиза 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.

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

Балансовая стоимость (book value). Стоимость актива по данным бухгалтерских книг (books of account) организации. Это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию (depreciation). Если стоимость актива когда-либо подвергалась переоценке, его балансовая стоимость представляет собой его стоимость после переоценки за вычетом списанной уже после переоценки суммы амортизации. (*Бизнес. Толковый словарь. — М.: "ИНФРА-М", Издательство "Весь Мир". Грэхэм Бетс, Барри Брайндли, С. Уильямс и др. Общая редакция: д.э.н. Осадчая И.М. 1998.*)

Раздел 6. Описание объектов оценки.²⁸

Для проведения оценки Оценщику предоставлена Заказчиком следующая документация:

Таблица 8. Перечень документов, предоставленных на оценку

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1.	Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу № А40-111797/2014	от «25» сентября 2014 г.
2.	Копия договора купли-продажи	КП61/10 от 08.10.2010 г.
3.	Копия договора финансовой аренды (лизинга)	№И61/10 от 08.10.2010 г.
4.	Копия технического паспорта вагона	№55015556
5.	Копия технического паспорта вагона	55015317
6.	Копия технического паспорта вагона	55015515
7.	Копия технического паспорта вагона	55015739
8.	Копия технического паспорта вагона	55015861
9.	Копия технического паспорта вагона	55015879
10.	Копия технического паспорта вагона	58136540
11.	Копия технического паспорта вагона	58136557
12.	Копия технического паспорта вагона	58136920
13.	Копия технического паспорта вагона	58137068
14.	Копия технического паспорта вагона	58137100
15.	Копия технического паспорта вагона	58137167
16.	Копия технического паспорта вагона	58137175
17.	Копия технического паспорта вагона	58137191
18.	Копия технического паспорта вагона	58137217
19.	Копия технического паспорта вагона	58137225
20.	Копия технического паспорта вагона	58137233
21.	Копия технического паспорта вагона	58137241
22.	Копия технического паспорта вагона	58835450
23.	Копия технического паспорта вагона	55015598
24.	Копия технического паспорта вагона	55015721
25.	Копия технического паспорта вагона	55015812
26.	Копия технического паспорта вагона	58136490
27.	Копия технического паспорта вагона	58136821
28.	Копия технического паспорта вагона	58136854
29.	Копия технического паспорта вагона	58136888
30.	Копия технического паспорта вагона	58136912
31.	Копия технического паспорта вагона	58136938
32.	Копия технического паспорта вагона	58136946
33.	Копия технического паспорта вагона	58136995
34.	Копия технического паспорта вагона	58137019
35.	Копия технического паспорта вагона	58137027
36.	Копия технического паспорта вагона	58137043
37.	Копия технического паспорта вагона	58137076
38.	Копия технического паспорта вагона	58137084

28 ФСО-3 п. 8/е. «описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки».

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
39.	Копия технического паспорта вагона	58137092
40.	Копия технического паспорта вагона	58137159
41.	Копия технического паспорта вагона	58137118
42.	Копия технического паспорта вагона	55015473
43.	Копия технического паспорта вагона	55015424
44.	Копия инвентаризационной описи	№105 от 10.01.2015 г.
45.	Письмо конкурсного управляющего	№ 353 от 02.03.15г.

Вывод: Документы, представленные Заказчиком достаточные²⁹ для проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки. Копии документов, заверенные должным образом, представлены в Приложении отчета согласно ФСО-3, п. IV. «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки».

Таблица 9.

Общая информация			
Объект оценки ³⁰	Наименование	Количество, шт	Год ввода в эксплуатацию
		Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	40
Обременения, связанные с объектом оценки	Финансовая аренда (лизинг) ³²		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не обнаружено		
Устаревания	См. раздел 8 настоящего отчета.		
Балансовая стоимость, руб. ³³ /шт.	1 752 905,64		

29 ФСО-1. п. 19, ФСО-3. п. 4. «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

30 ФСО-3, III. Требования к содержанию отчета об оценке, п. 8. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки.

31 Договора купли-продажи №КП61/10 от 08.10.2010 г.

32 Договора финансовой аренды (лизинга) №И9/08 от 23.01.2008 г.

33 Копия инвентаризационной описи №105 от 10.01.2015 г.

Таблица 10. Описание объектов

№ п/п	Наименование	Заводской номер	Модель	Год ввода в эксплуатацию	Масса тары, т	Грузоподъемность, тонн	Максимальная статистическая нагрузка от вагонной платформы	Длина платформы по осям сцепления автосцепок, м	Высота от уровня головок рельс, мм	Ширина максимальная, мм	База, мм	Кол-во	Тип поглощающего аппарата	Объем кузова (котла), куб.м.	Модель тележек	Наличие рамы	Конструкционная скорость, км/ч.	Колея, мм	Габарит по ГОСТ 9238-83
1	Полувагон	1047	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
2	Полувагон	1023	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
3	Полувагон	1043	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
4	Полувагон	1065	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
5	Полувагон	1078	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
6	Полувагон	1079	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
7	Полувагон	1106	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
8	Полувагон	1107	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
9	Полувагон	1144	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
10	Полувагон	1158	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
11	Полувагон	1162	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
12	Полувагон	1168	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
13	Полувагон	1169	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
14	Полувагон	1171	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
15	Полувагон	1173	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
16	Полувагон	1174	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
17	Полувагон	1175	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ

№ п/п	Наименование	Заводской номер	Модель	Год ввода в эксплуатацию	Масса тары, т	Грузоподъемность, тонн	Максимальная статистическая нагрузка от колесной пары на рельсы (т/с)	Длина платформы по осям сцепления автосцепок, м	Высота от уровня головок рельс, мм	Ширина максимальная, мм	База, мм	Кол-во разгрузочных устройств	Тип поглощающего аппарата	Объем кузова (котла), куб.м.	Модель тележек	Наличие рамы	Конструкционная скорость, км/ч.	Колея, мм	Габарит по ГОСТ 9238-83
18	Полувагон	1176	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
19	Полувагон	1002	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
20	Полувагон	1051	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
21	Полувагон	1064	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
22	Полувагон	1073	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
23	Полувагон	1101	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
24	Полувагон	1134	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
25	Полувагон	1137	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
26	Полувагон	1140	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
27	Полувагон	1143	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
28	Полувагон	1145	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
29	Полувагон	1146	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
30	Полувагон	1151	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
31	Полувагон	1153	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ

№ п/п	Наименование	Заводской номер	Модель	Год ввода в эксплуатацию	Масса тары, т	Грузоподъемность, тонн	Максимальная статистическая нагрузка от колесной пары на рельсы, кН (тсн)	Длина платформы по осям сцепления автосцепок, м	Высота от уровня головок рельса, мм	Ширина максимальная, мм	База, мм	Кол-во разгрузочных люков, шт.	Тип поглощающего аппарата	Объем кузова (котла), куб.м.	Модель тележек	Наличие рамы	Конструкционная скорость, км/ч.	Колея, мм	Габарит по ГОСТ 9238-83
32	Полувагон	1154	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
33	Полувагон	1156	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
34	Полувагон	1159	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
35	Полувагон	1160	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
36	Полувагон	1161	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
37	Полувагон	1167	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
38	Полувагон	1163	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
39	Полувагон	1039	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ
40	Полувагон	1034	12-4102	2010	22,3	71	-	13920	-	-	-	-	ПМК 110К23	-	18-100	-	-	-	0-ВМ

Таблица 11. Шкала экспертных³⁴ оценок для определения величины физического износа.

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся, в отличном состоянии	0 – 5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное в отличном состоянии	10 – 20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации, полностью отремонтированное или реконструированное в хорошем состоянии	25 – 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей.	40 – 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующего значительного ремонта или замены главных частей.	65 – 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта.	85 – 90
Негодное к применению или лом	В отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов.	97,5 – 100

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики.

№	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Срок полезного использования, лет	Описание
1	Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	2010	22	Состояние хорошее.

³⁴ Эксперт, руководствуясь статьей 19 ФСО-1 «...Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение Оценщика или привлеченного Экспертом специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений».

Раздел 7. Анализ рынка объекта оценки.

Основные показатели социально-экономического развития города Москвы в 2012 - 2013 годах.³⁵

Валовой региональный продукт города Москвы (далее - ВРП) – основной показатель, характеризующий развитие экономики города Москвы, – в 2012 году вырос на 1,5% в сопоставимых основных ценах и составил более 11 трлн руб., что эквивалентно 357,1 млрд долл. США. ВРП на душу населения в 2012 году составил около 1 млн руб. (32,2 тыс. долл. США), что в 2,2 раза превышает среднероссийский уровень – 437 тыс. руб. (14 тыс. долл. США).

После кризиса 2008 года восстановление экономического роста в городе началось в 2010 году. Объем ВРП в 2008 году составлял сумму, эквивалентную 332,5 млрд долл. США, в 2012 году – 357,1 млрд долл. США. Основные факторы роста: восстановление инвестиционной активности, рост потребительского спроса, повышенные инвестиции в инфраструктурные проекты, в развитие здравоохранения и образования.

В отличие от других индустриальных городов России, экономика которых базируется на предприятиях промышленности, в структуре ВРП Москвы наибольший удельный вес занимает сфера торговли, включая торговлю топливно-энергетическими ресурсами. На втором месте находится деятельность, связанная с бизнес-услугами, научными исследованиями и разработками, а также информационными технологиями. Промышленность занимает третье место по объему добавленной стоимости. Такая структура ВРП города близка к структуре ВРП мировых городов.

Увеличение объемов выпуска товаров и услуг отраслей городской экономики, занимающих основную долю в структуре ВРП, а также наращивание инвестиционной активности позволяют в целом положительно оценить итоги 2012 года.

В 2012 году рост объема промышленного производства, доля которого в ВРП города Москвы составляет немногим более 17% (9,3% занятых в сфере экономики) составил 1,2%. Промышленность Москвы в основном представлена обрабатывающими производствами (доля в ВРП 13%), рост которых за 2012 год составил 1,4%. Пять основных отраслей обрабатывающей промышленности (пищевая, химическая, нефтеперерабатывающая, производство транспортных средств, электро-, электронного и оптического оборудования), на долю которых приходится 80% отгруженной продукции и две трети рабочих мест в отраслях промышленности, превысили уровень производства 2008 года, практически полностью задействовав производственные мощности. В 2012 году в обрабатывающей промышленности увеличение производства отмечается в следующих отраслях: производстве транспортных средств и оборудования – в 1,21 раза, резиновых и пластмассовых изделий – в 1,12 раза, обработке древесины и производстве изделий из дерева - в 1,1 раза, производстве машин и оборудования – на 3,8%, химическом производстве - на 2,6%. Снижение объемов производства на 0,5% в 2012 г. произошло в отрасли «производство нефтепродуктов» (доля в объеме отгруженной продукции около 38%). Причина - плановая реконструкция основного производителя топлива в городе Москве - Открытого акционерного общества «Газпромнефть-Московский НПЗ». Причинами отсутствия роста в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака (доля в объеме отгруженной продукции 13,9%) являются ранее принятые решения бизнеса по выводу ряда производств с территории города Москвы, а также наращивание объемов производства в региональных филиалах вертикально-интегрированных пищевых холдингов, подразделения которых находятся на территории города Москвы. В целом в обрабатывающей промышленности города в группе растущих отраслей сосредоточены высокотехнологичные производства, в группе отраслей со снижающимися объемами производства – производства, ориентированные на выпуск потребительских товаров. Это свидетельствует об идущей в промышленности города структурной перестройке – снижении доли производств, основанных на традиционных технологиях, в пользу отраслей, активно использующих инновационные технологии. Происходящие структурные изменения стали причиной замедления темпов роста обрабатывающей промышленности города в I полугодии 2013 года. В связи с этим в 2013 году промышленное производство не превысит уровня 2012 года.

³⁵

<http://depr.mos.ru/presscenter/%D0%9E%D1%81%D0%BD.%20%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D0%B8%20%D1%81%D0%BE%D1%86-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B.pdf>

426076, Удмуртская Республика

г. Ижевск, ул. Ленина, д. 30а

www.ocenili.ru

info@ocenili.ru

тел. 972-980

Объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах вырос на 8,5% по сравнению с 2011 годом и составил в 2012 году 1 трлн руб., или 32,4 млрд долл. США (темп роста в долларах США составил 10,9%). За I полугодие 2013 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций составил в абсолютном выражении 355,4 млрд. рублей или 11,45 млн долларов США. Рост в сопоставимых ценах составил 6,2%, в долларах США 12,8% к аналогичному периоду предыдущего года. Ожидается, что во II полугодии 2013 года рост инвестиций продолжится. В связи с эффектом высокой базы в целом за 2013 год инвестиции превысят уровень 2012 года на 6,0% в сопоставимых ценах. Положительным изменением в структуре инвестиций, во многом обусловленным структурными изменениями в промышленности города, является рост удельного веса затрат на оборудование с 50,2% в 2010 г. до 52,2% в первом полугодии 2013 года. В структуре инвестиций свыше 25% занимают инвестиции из бюджета города Москвы. Инвестиции из бюджета города Москвы, а также инвестиции естественных монополий в строительство объектов инфраструктуры остаются драйвером роста экономики города. Одновременно с этим наблюдается рост частных инвестиций.

В 2012 году объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», составил 609,9 млрд. рублей и вырос по сравнению с 2011 годом на 2,4% в сопоставимых ценах. В I полугодии 2013 года объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «строительство», составил 257,0 млрд. рублей и вырос по сравнению с уровнем аналогичного периода 2012 года на 6,2% в сопоставимых ценах. В 2012 году в Москве введены в строй объекты недвижимости общей площадью 7,6 млн кв. м, в том числе 2,57 млн кв. м жилья (рост на 8,7% относительно уровня 2011 года). В 2013 году прирост объемов строительства оценивается на уровне 4,0 - 5,0%.

Оборот розничной торговли в 2012 году составил 3 639,7 млрд руб. с ростом в сопоставимых ценах на 1,7%, в организованной торговле рост опережающими темпами - на 4,9%. На 6,4% вырос оборот розничной торговли в расчете на душу населения. Если в 2011 году значение этого показателя составляло 287,0 тыс. руб. на душу населения (по РФ – 133,6 тыс. руб.), то в 2012 году – уже 305,4 тыс. руб., что более чем в 2 раза превысило среднероссийский уровень (по РФ – 149,4 тыс. руб.). По итогам I полугодия 2013 года прирост оборота розничной торговли составил 3,3% по сравнению с соответствующим периодом 2012 года. Опережающими темпами растет оборот организованной торговли – на 4,4% к I полугодию 2012 года. В целом за 2013 год ожидается увеличение товарооборота на 3,5%-4,0%.

Объем платных услуг населению за 2012 год составил 1 105 млрд руб., что в сопоставимых ценах выше уровня 2011 года на 1,6%. На одного жителя Москвы в 2012 году приходилось 92,7 тыс. руб. оказанных платных услуг (1 место в РФ), что в 2,2 раза превышает показатели по Российской Федерации (42,2 тыс. руб.). На фоне роста доходов населения увеличение объема предоставленных им платных услуг по итогам 2013 года составит 0,7%.

Инфляция в 2012 году составила 6% к уровню 2011 года. В первой половине 2013 года инфляция составила 7,2%. Предполагается, что ее уровень начнет снижаться во втором полугодии 2013 года (окончание влияния неурожая 2012 года) и не превысит в среднем за год 6,5%.

Сохраняется положительная динамика на рынке труда. Численность занятых в экономике города Москвы в 2012 году, органами статистики оценивается в 99,2% от экономически активного населения, что составляет 6,5 млн человек (9,6% занятых по Российской Федерации). Уровень безработицы по методологии Международной организации труда сохраняется в пределах, не превышающих 1% от общей численности экономически активного населения. Уровень зарегистрированной безработицы снижался в течение 2012 года с 0,65% (40,6 тыс. человек) до 0,44% (27,6 тыс. человек). Уровень зарегистрированной безработицы снизился к концу июня 2013 года до 0,38% от экономически активного населения. В целом за 2013 год зарегистрированная безработица оценивается на уровне не более 0,4%.

Размер среднемесячной заработной платы работников в городе Москве стабильно превышает среднероссийский уровень в 1,8 раза, что обусловлено концентрацией в городе Москве высокооплачиваемых рабочих мест. Статистические данные по средней заработной плате охватывают 4,5 млн занятых, что составляет около 70% от общего числа работающих в экономике города. При расчете средней заработной платы не учитывается заработная плата самозанятого населения и работающих без оформления трудовых отношений, уровень которой значительно ниже, чем в крупных организациях. В этой связи среднемесячная заработная плата по городу, рассчитываемая органами

статистики, не может рассматриваться как объективный показатель уровня оплаты труда в городе Москве. Самые высокооплачиваемые рабочие места – в секторе услуг. Уровень оплаты труда работников, занятых в сфере финансовых услуг, в 2012 году превысил 100 тыс. руб. в месяц. Дифференциация заработной платы в реальном секторе экономики в 2012 году составила от 37 тыс. руб. в строительстве до 51 тыс. руб. в транспорте и связи. За I полугодие 2013 года реальная заработная плата выросла на 6,1% по отношению к I полугодию 2012 года. Уровень среднемесячной заработной платы в финансовой сфере составил 113 тыс. рублей. В реальном секторе экономики заработная плата составляла от 33 тыс. рублей в розничной торговле до 57 тыс. рублей на транспорте и связи. В целом по итогам 2013 года прогнозируется рост номинальной среднемесячной заработной платы на 11,5%, реальной – на 4,7%.

Естественный прирост населения в 2012 году превысил уровень 2011 года в 1,4 раза и составил 17,2 тыс. человек (в 2011 году – 12,2 тыс. человек). В первом полугодии 2013 года тенденция сохраняется - естественный прирост составил 6,5 тыс. человек. В 2012 году число родившихся (134,7 тыс. человек) по сравнению с 2011 годом (126,7 тыс. человек) увеличилось на 6,3%. За I полугодие 2013 года в Москве родилось 65,3 тыс. детей, коэффициент рождаемости составил 11,0 человек на 1000 человек населения.

Общие сведения о г.Москва³⁶

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 11 979 529 чел. (2013), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Расположена на реке Москве в центре Восточно-Европейской равнины, в междуречье Оки и Волги. Как субъект федерации, Москва граничит с Московской и Калужской областями. еографическое положение

Москва находится в центре европейской части России, в междуречье Оки и Волги, на стыке Смоленско-Московской возвышенности (на западе), Москворецко-Окской равнины (на востоке) и Мещёрской низменности (на юго-востоке). Территория города на 2012 год составляет 2511 км². Треть (870 км²) находится внутри кольцевой автомагистрали (МКАД), остальные 1641 км² — за кольцевой автодорогой.

Средняя высота над уровнем моря составляет 156 м. Наивысшая точка находится на Теплостанской возвышенности и составляет 255 м, самая низкая точка — вблизи Бесединских мостов, где река Москва покидает город, высота этой точки над уровнем моря составляет 114,2 м. Протяжённость Москвы (без учёта чересполосных участков) с севера на юг в пределах МКАД — 38 км, за пределами МКАД — 51,7 км, с запада на восток — 39,7 км.

Город располагается на обоих берегах реки Москвы в её среднем течении. Помимо этой реки, на территории города протекает несколько десятков других рек, наиболее крупные из которых — притоки Москвы, в частности Сходня, Химка, Пресня, Неглинная, Яуза и Нищенка (левые), а также Сетунь, Котловка и Городня (правые). Многие малые реки (Неглинная, Пресня и др.) в пределах города протекают в коллекторах. В Москве много и других водоёмов: более 400 прудов и несколько озёр.

Часовой пояс

Москва находится в часовом поясе, обозначаемом по международному стандарту как Moscow Time Zone (MSK). Смещение относительно Всемирного координированного времени UTC составляет +4:00.

С 27 марта 2011 года, после введения постоянного летнего времени, и с учётом действующего с 1930 года декретного времени, астрономический полдень в центре Москвы наступает в 13:30.

Административно-территориальное деление

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города.

- Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов

³⁶ Информация официального сайта Муниципального образования Малопургинский район – <http://mo-malopurginskoe.malayapurga.ru>
426076, Удмуртская Республика

или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.
- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэром Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской областью.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

Население Москвы

Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 11 979 529 чел. (2013). Плотность населения — 4770,82 чел./км² (2013).

Москва — крупнейший город России по количеству жителей и самый населённый из городов, полностью находящихся в Европе. Её агломерация с численностью постоянного населения около 15 млн человек также является крупнейшей в России и Европе.

Численность населения Москвы, по результатам Всероссийской переписи населения 2002 года, составила 10 382 754 человек. По официальным данным текущего статистического учёта, население города на 1 сентября 2012 года составило 11 911,1 тысячи человек. По предварительным итогам переписи-2010 на октябрь 2010 года 11 643 060 человек постоянно проживают в Москве и лишь 30 тысяч человек временно пребывают в столице, 1,2 млн москвичей по разным причинам отказалось участвовать в переписи. Управление Федеральной миграционной службы по городу Москве сообщило, что постоянную регистрацию в Москве имеет 9060 тысяч человек, временную регистрацию имеет 1100 тысяч человек, на миграционном учёте стоит также 340 тысяч иностранцев. От 600 до 800 тысяч российских граждан, по оценкам специалистов УФМС, проживают в Москве без регистрации в органах ФМС.

Экономика

Москва — крупнейший в общероссийском масштабе финансовый центр, международный деловой центр и центр управления большей частью экономики страны. Так, например, в Москве сосредоточено около половины банков из числа зарегистрированных в России^[106]. Кроме того, большая часть крупнейших компаний зарегистрированы и имеют центральные офисы именно в Москве, хотя их производство может быть расположено за тысячи километров от неё.

По данным на 2008 год, по объёму ВВП (321 млрд \$) Москва находилась на 15 месте среди крупнейших городов мира

Оборот розничной торговли в 2007 году составил 2040,3 млрд руб. (рост по отношению к 2006 году — 105,1 %), оборот оптовой торговли, в свою очередь, составил 7843,2 млрд руб. (рост к 2006

году — 122,3 %), объём платных услуг населению — 815,85 млрд руб. (это 24 % от объёма услуг по всей России).

По данным компании «Ernst & Young» за 2011 год, Москва занимает 7-е место среди европейских городов по инвестиционной привлекательности, причём её рейтинг растёт.

В городе работают три оператора сотовой связи стандарта GSM и UMTS (3G): «МТС», «МегаФон», «Билайн», услуги на базе CDMA предоставляет оператор «Скай Линк». Беспроводной доступ в Интернет по технологии LTE предоставляет оператор «Yota». По модели виртуального оператора услуги на базе LTE также предоставляет «МегаФон».

В 2012 году Москва заняла 1-е место в Рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1-е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации.

Тем не менее, по рассчитанному Росстатом в 2011 году индексу стоимости жизни Москва оказалась не самым дорогим городом России, «уступив» целому ряду сибирских и северных городов

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Анализ НЭИ показал, что наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является его нынешнее использование в качестве железнодорожных вагонов.

Обзор рынка железнодорожного машиностроения

Современный железнодорожный транспорт – отдельный вид транспорта, что по рельсовым путям осуществляет ж/д перевозки пассажиров и груза. Понятие железная дорога, таким образом, обозначает полосу земли и поверхности искусственного сооружения, оборудованные рельсами, что используются для передвижения рельсовых транспортных средств. Состоять железная дорога может из одного и нескольких путей. Бывают они с дизельной, паровой, электрической, турбинной и комбинированной тягой. Отдельный вид – зубчатые железные дороги. В основном, они оборудуются особой системой сигнализации, а дороги с электрической тягой – даже контактной сетью.

Кроме того, выделяют железные дороги для общего, промышленного и городского использования. К последним, в основном, относится трамвай и метрополитен. Появляться железные дороги начинали к началу 19 столетия в Бельгии, Великобритании, Франции. Сам железнодорожный путь – сборная сложная конструкция, что состоит из нижнего и верхнего строения. К первому относят искусственные сооружения и земляное полотно, ко второму - шпалы, рельсы, рельсовые скрепления, а также балластная призма. Функцию поддержки путей в исправном состоянии выполняют дистанции пути.

Подвижной состав, в свою очередь, классифицируют на тяговый, куда относятся локомотивы, паровозы, электровозы, тепловозы, на моторвагонный подвижной состав, к которому относятся дизель-поезда и электропоезда, а также на нетяговую – грузовые и пассажирские вагоны, и на специальный подвижной состав. При этом, поезд – сцепленный и предварительно сформированный состав вагонов с несколькими либо одним действующими локомотивами, моторными вагонами, что имеют установленные сигналы. На нынешний момент длина железнодорожной сети во многих странах сокращается. К примеру, в 1920 в США существовало более 400 тысяч километров железных дорог. В России, по данным 2006 года, длина путей общего пользования в итоге составляла 85 тысяч километров, продолжительность метрополитена – 440, а трамвайных путей – еще 2800 километров.

Крупнейшие российские предприятия железнодорожного машиностроения

ОАО «НПК Уралвагонзавод»

ОАО «Алтайвагон»

426076, Удмуртская Республика

г. Ижевск, ул. Ленина, д. 30а

www.ocenili.ru

info@ocenili.ru

тел. 972-980

ОАО «Русхиммаш»
 ОАО «Завод металлоконструкций»
 ЗАО «Промтрактор-Вагон»

В СССР грузовые и пассажирские вагоны производили около десяти заводов, из которых два предприятия обеспечивали почти

половину потребностей страны. Это – Уральский вагоностроительный ныне ОАО «НПК «Уралвагонзавод», и мариупольский ныне «Азовмаш», ныне «Мариупольский тяжелого машиностроения».

Кризис на рынке грузовых вагонов произошел в 1990-е

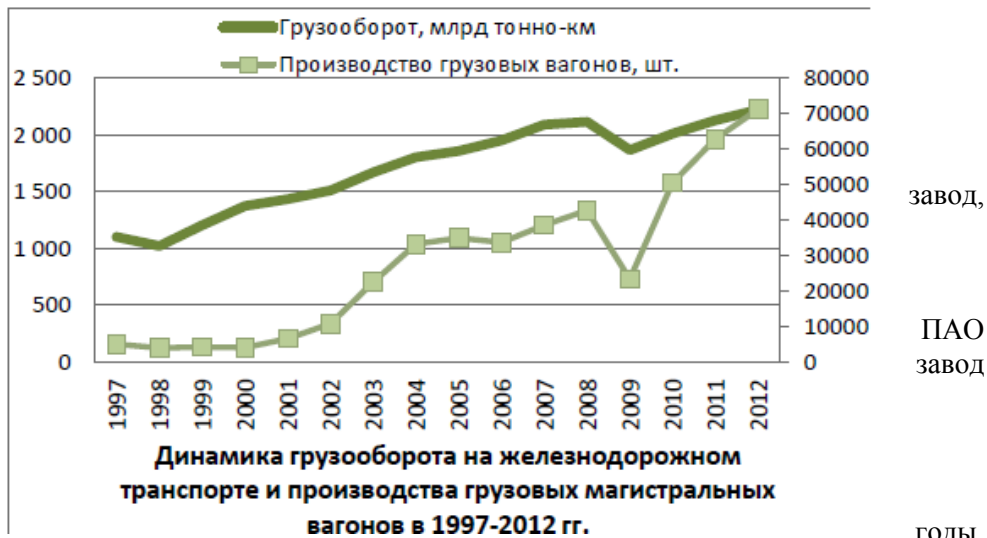
годы, когда Министерство путей сообщения, основной заказчик на рынке железнодорожного подвижного состава в тот период, стало снижать закупки новой продукции. В то же время основная часть государственного бюджета, предназначенного на закупку вагонов, стала со временем уходить вагоноремонтным заводам, которые за сравнительно небольшие деньги продлевали срок службы вагонов, зачастую даже сверх предусмотренных нормой 30-33 лет. В результате производство вагонов значительно снизилось.

Начиная с 1998 года, начался рост объемов промышленного производства, а вместе с ним, наметился рост грузоперевозок. Так, в период 1998-2012 гг. грузооборот железнодорожного транспорта увеличился в два раза, тем самым обусловив производство грузового железнодорожного подвижного состава.

Самым емким, и вместе с самым насыщенным сегментом рынка грузовых вагонов

Являются полувагоны. Больше двух третей парка полувагонов в России эксплуатируются не более 22 лет. Однако нормированный срок службы 28,5% полувагонов уже подошел к концу, и по правилам они требуют обновления. В таблице выше, на начало 2013 года, доля полувагонов с истекшим сроком эксплуатации не сильно изменилась, и была равна 28,3%.

На начало 2013 года на рынке сформировался профицит полувагонов из-за падения объемов грузов для перевозок в универсальном подвижном составе, кроме того, в течение всего 2012 года происходили активные закупки вагонов этого типа. И, наконец, третья существенная проблема – снижение оборота вагонов у сети РЖД. Третий показатель напрямую зависит от второго. Получается некий замкнутый



круг, скорость движения падает, нужно больше вагонов, и это приводит к их избытку. При всем этом, больше четверти парка полувагонов подлежит утилизации.

Российское производство грузовых магистральных вагонов в 2012 году достигло **251 шт. Это рекордно высокий показатель за последние 15 лет.

В период 2010-2012 гг. российские предприятия активно наращивали объемы производства, чтобы удовлетворить отложенный спрос, возникший еще в кризис.

Увеличение выпуска также было обусловлено увеличением поставок дефицитного вагонного литья на российский рынок из Китая, что позволило производителям повысить загрузку мощностей. В результате в прошедшем 2012 году объем выпуска грузового подвижного состава был на 67% больше, чем в докризисном 2008 году.

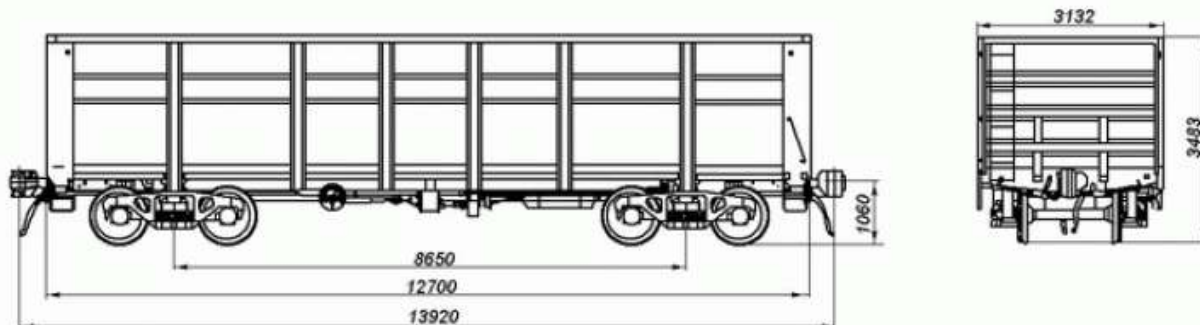
В структуре производства грузовых магистральных вагонов в 2012 году наибольшая доля принадлежала полувагонам, а в 2009 году на них приходилось не более 38%.

Вагоны-цистерны, напротив, аналогичный период заметно снизили свое присутствие в общей структуре производства: с 3*,9% в 2009 году до **,6% в 2012 году. Похожая ситуация сложилась в сегменте крытых грузовых вагонов: за 4 года снижение составило почти 10 п.п.

Вместе с тем, произошло увеличение таких сегментов как платформы (+6,7 п.п. за 2009-2012 гг.) и вагонов бункерного типа (+*,2%).



еще за В



Назначение: для перевозки сыпучих, мелкокусковых и штучных грузов	
Технические характеристики:	
Номер проекта	4102.00.000-03
Технические условия	ТУ У 3.06.05669819.111-99
Модель вагона	12-4102
Тип вагона	608
Изготовитель	ОАО "Днепровагонмаш"
Грузоподъемность, т	71
Масса тары вагона, т	23
Нагрузка:	
статическая осевая, кН (тс)	230 (23,5)

погонная, кН/м (тс/м)	63 (6,4)
Объем кузова, м3:	82
Удельная площадь, м2/т	0,52
Площадь, м2	36,8
Скорость конструкционная, км/ч	120
Габарит	0-ВМ
База вагона, мм	8650
Длина, мм:	
по осям сцепления автосцепок	13920
по концевым балкам рамы	12700
Ширина максимальная, мм	3132
Высота от уровня верха головок рельсов, мм:	
максимальная	3483
до уровня пола	1245
Количество осей, шт.	4
Модель 2-осной тележки	18-100
Наличие переходной площадки	нет
Наличие стояночного тормоза	есть
Размеры кузова внутренние, мм:	
ширина	2904
длина	12668
высота	2240
Год постановки на серийное производство	2000
Год снятия с серийного производства	-
Возможность установки буферов	нет

Вывод по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Таблица 13.

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение/диапазон значений показателя
1.	Полувагон модель 12-4102	тыс. руб. за шт.	от 1700 до 2000
2.	средний срок экспозиции	месяц	12

На стоимость оборудования оказывают влияние различные ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости:

Передаваемые права на оборудование

Разница между оцениваемым и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав).

Условия продажи (предложения)

Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, если продавцы были ограничены в сроках продажи или между участниками сделки существуют особые отношения (семейная или деловая связь). В связи с отсутствием в открытых источниках информации данных о степени влияния данного фактора на стоимость объекта, его значение определяется для каждого индивидуально.

Дата продажи (предложения)

Цены на движимое имущество изменяются под влиянием различных факторов, в том числе они подвержены сезонным колебаниям. Корректировка рассчитывается исходя из текущей рыночной ситуации на данном сегменте относительно прошедшей даты предложения (продажи) объекта-аналога (в случае если даты оценки объекта и предложения объектов-аналогов не совпадают).

Скидка на торг (уторговывание).

Вторичный рынок движимого имущества имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли-продажи. В соответствии с аналитическими заключениями стандартные скидки составляют от 2% до 20%.

Состояние объекта

Корректировка на состояние оценщиком принимается в соответствии с формулой, взятой из учебника "Оценка бизнеса", под ред. А.Г. Грязновой, Москва, "Финансы и статистика", 1998 г.

Поправка на состояние рассчитывалась по следующей формуле:

$$П = \frac{1 - K_o}{1 - K_a} \text{ где:}$$

K_o - физический износ объекта оценки;

K_a – физический износ объекта сравнения.

Комплектация объекта

Учитывает разницу сравниваемых объектов в наличии дополнительно установленного оборудования. Величина этой корректировки определяется экспертно, учитывая стоимость дополнительно устанавливаемого оборудования. Обычно величина такой корректировки не превышает 30%.

Год выпуска 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. Величина корректировки на год выпуска может принимать значение в пределах 0-10 % за каждый год. При сроке эксплуатации сравниваемых объектов более 7 лет величина корректировки на год выпуска может принимать значение в пределах 0-5 % за каждый год. В отдельных случаях при значительно большем сроке эксплуатации (более 15-20 лет) корректировка на год выпуска может не применяться.

Обременения объекта

Обременения (ограничения) устанавливаются на основе закона или договора.

В качестве обременения, которые снижают стоимость любого объекта, могут быть:

- залог объекта для обеспечения кредита;
- лизинг;
- долгосрочная аренда с фиксированной арендной ставкой;
- арест имущества по решению суда;
- право преимущественного приобретения;

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.³⁷

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта оценки, т.е. использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемого имущества должен отвечать четырем критериям:

1) **ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ** – возможность наиболее эффективного отраслевого использования изделия с целью его максимальной загрузки и получения прибыли.

2) **ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ УСЛОВИЙ** – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственников изделия и соответствует требованиям производственной безопасности.

3) **ФИНАНСОВАЯ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ** – допустимый с точки зрения закона порядок использования изделия должен обеспечить чистый доход собственнику изделия.

4) **МАКСИМАЛЬНАЯ ПРОДУКТИВНОСТЬ** – кроме получения чистого дохода как такового наиболее эффективное использование подразумевает либо максимализацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости объекта.

Рассмотрим общие алгоритмы решения задач анализа:

Физическая возможность:

После идентификации изделия надо понять - в каких отраслях производства может использоваться оцениваемое изделие и где оно может дать максимальную прибыль. Немаловажный аспект при этом анализе имеют информационные данные по среднеотраслевой рентабельности производства.

Следует понять, может ли изделие работать «автономно» или для наиболее эффективного использования оно должно работать в составе определенной технологической цепочки, какова загрузка при различных вариантах использования (проработка этих вопросов относится к сфере финансовой целесообразности). Возможно ли приобретение дополнительных элементов этой цепочки и будет ли цепочка эффективна и конкурентоспособна. Ликвидность изделия и его стоимость могут возрасти за счет влияния синергетического эффекта, когда стоимость и ликвидность системы из нескольких элементов (изделий) превышает суммарную стоимость (ликвидность) каждого элемента.

Допустимость с точки зрения законодательства:

Характер предполагаемого использования изделия должен отвечать нормам производства (техника безопасности и охрана труда, пожарная безопасность, требованиям по консервации и хранению, страховым требованиям и т.п.). Нам следует понять – какое место в пространстве занимает изделие, какое пространство требуется для его работы, какие условия должны быть созданы для эффективной работы изделия (нужен ли фундамент, крепление, подвод инженерных сетей и т.п.).

Финансовая целесообразность:

Финансовая целесообразность подразумевает анализ работы изделия в автономном или системном режиме с возможным приобретением дополнительных элементов.

Максимальная продуктивность:

Максимальная продуктивность может быть оценена при рассмотрении нескольких вариантов использования изделия.

³⁷ ФСО-1. п. 10. «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Исходные данные об объекте оценки из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 6, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

Оцениваемое имущество имеет конкретное функциональное назначение, и может использоваться только по своему назначению. Оцениваемое имущество находится в хорошем состоянии и не требует проведения ремонта. На основании этого можно сделать вывод, что наилучшим и наиболее эффективным будет использование объекта оценки по его прямому функциональному назначению.

Раздел 8. Описание процесса оценки объекта оценки

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.³⁸

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке.

Процесс оценки.³⁹

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, **существенную** для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) Информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) Информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) Информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревания, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- г) Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.
- д) Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- е) Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.
- ж) Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения. Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

³⁸ СТО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке

³⁹ ФСО-1. П. 18, П. 19. «IV. Требования к проведению оценки».

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.⁴⁰

Затратный подход

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.

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.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы объекта оценки. Стоимость сравнительной единицы аналога требует корректировки на выявленные различия между ним и оцениваемым объектом (физические параметры, наличие монтированного оборудования, условия финансирования и т.п.).

Метод разбивки по компонентам предполагает, что отдельные строительные компоненты: оцениваются по стоимостным показателям, включающим прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента. Метод разбивки по компонентам имеет несколько разновидностей: метод субподряда, метод разбивки по профилю работ, метод выделенных затрат.

Методы определения износа: метод рыночной выборки; метод срока службы; метод разбивки. Метод рыночной выборки и метод срока службы применяются для определения общего накопленного износа, метод разбивки по компонентам используют для распределения известной суммы общего износа между физическим, функциональным и внешним старением.

Принимая решение об использовании затратного подхода и выборе метода затратного подхода, оценщик исходил из условия целесообразности применения. Затратный подход целесообразно применять при оценке объекта с безусловным правом собственности; при оценке сравнительно новых или уникальных объектов; в случае отсутствия рыночной информации в силу неразвитости рынка, отсутствия достоверной информации по сходным объектам.

Сравнительный подход

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 применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Таблица 14. Таблица описания подходов и выбор методов.

Метод	Пояснение	Результат
Затратный подход	Метод оценки стоимости однородного объекта	+
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.	-
Доходный подход	Подход основан на принципе <i>замещения</i> и принципе <i>ожидания</i> . Оценка по доходу основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.	-

Вывод: Условия применимости подходов к оценке (ст. 21-23 ФСО-1), предполагают анализ Оценщиком достаточности собранных данных о рынке уже для применения того или иного метода в рамках выбранного подхода. Различные методы оценки требуют различного объема данных, поэтому анализ достаточности данных в этом смысле может проводиться в рамках анализа объекта тем или иным методом.⁴¹

⁴¹ Оценщик, руководствуясь статьей 20 ФСО-1, в части права Оценщика на выбор метода оценки, в рамках настоящей оценки выбрал для расчета следующие подходы и методы.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

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 оцениваются затраты на воспроизводство или затраты на замещение оцениваемого объекта за вычетом сумм накопленного износа.

Затраты на воспроизводство 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.

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

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

Общая модель затратного подхода выглядит следующим образом:

$$C_{\text{ЗАТР}} = CЗ \times (1 - I_{\text{ФИЗ}}) \times (1 - U_{\text{ФУН}}) \times (1 - U_{\text{ВНЕШ}}), \text{ где}$$

$C_{\text{ЗАТР}}$ – стоимость объекта оценки по затратному подходу;

$CЗ$ – стоимость замещения;

$I_{\text{ФИЗ}}$ – физический износ;

$U_{\text{ФУН}}$ – функциональное устаревание;

$U_{\text{ВНЕШ}}$ – внешнее (экономическое) устаревание.

Затратный подход включает в себя следующие этапы:

1. Расчет стоимости затрат на замещение;
2. Расчет физического износа, функционального и внешнего устареваний;
3. Расчет стоимости объекта оценки по вышеприведенной формуле.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАТРАТ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Под затратами на *воспроизводство* без учета износа оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизведения в современных условиях и в текущих ценах точно такого же объекта (его полной копии), либо стоимость приобретения (в текущих ценах) объекта, полностью идентичного данному объекту по конструктивным, функциональным, эксплуатационным и другим характеристикам.

Под затратами на *замещение*, без учета износа оцениваемого объекта, понимается стоимость приобретения (в текущих ценах) на свободном, открытом и конкурентном рынке аналогичного нового объекта, максимально близкого к рассматриваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения его настоящего использования.

Граница между затратами на *воспроизводство* объекта и затратами на *замещение* всегда условна. Выбор делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

Для определения затрат на воспроизводство применяются следующие основные методы:

- 1) метод расчета по цене однородного объекта;
- 2) метод поэлементного расчета;
- 3) индексный метод (метод индексного пересчета);
- 4) метод укрупненных показателей;
- 5) метод затратных корреляционно-регрессионных моделей.

Метод расчета по цене однородного объекта полагает проведение следующего: с учетом имеющейся информации Оценщик определяет затраты на *замещение* оцениваемого имущества *методом расчета по цене однородного объекта*.

Для оцениваемого объекта подбирается однородный объект, похожий на оцениваемый прежде всего по технологии изготовления, используемым материалам, конструкции. Цена на однородный объект должна быть известна.

Таблица 15. Стоимость однородного объекта

Наименование	Дата предложения	Стоимость предложения, руб. без НДС	Источник информации
Полувагон (модель 12-41-02)	март 2015 г.	1 950 000	Компания РМ РЭЙЛ(123022, г. Москва, Рочдельская, 15, стр.35; Телефон: +7(495) 269-02-89; E-mail: uk@rmrail.ru) http://www.ruzhim.ru/catalogue/--/id/93/

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

При оценке движимого имущества, как и других активов, рассчитываются один вид износа и два устаревания: физический износ, функциональное и внешнее (экономическое) устаревания.

Расчет износа объекта оценки проведен *методом разбиения*.

Физический износ и устаревания равен:

$ФИУ = 1 - (1 - \text{ФизИ}) * (1 - \text{ФункцУ}) * (1 - \text{ВнешУ})$, где

ФизИ – физический износ объекта оценки;

ФункцУ – функциональное (моральное) устаревание объекта оценки;

ВнешУ – внешнее устаревание объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ – это потеря стоимости актива за счет естественных процессов в период эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, коррозии, поломке и конструктивных дефектов.

В данном отчете физический износ определяется *методом срока жизни* и *методом укрупненной оценки технического состояния и экспертно – аналитическим методом*.

Метод срока жизни. Определение степени износа осуществляется путем расчета типичного срока экономической жизни объекта и его эффективного возраста. Процент физического износа при применении данного метода рассчитывается:

$$\text{ФизИ} = \text{ЭВ} / \text{СЭЖ} * 100, \text{ где}$$

ЭВ – эффективный возраст, лет;

СЭЖ – срок экономической жизни, лет.

Эффективный возраст определяется на основе хронологического возраста объекта с учетом результатов визуального осмотра по состоянию на дату проведения оценки.

Срок экономической жизни определяется согласно Постановлению Совета Министров СССР от 22.01.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Экспертно – аналитический метод⁴². Метод предполагает определение коэффициента физического износа оборудования при одновременном учете ее хронологического возраста (Т) и экспертной балльной оценки (Б) физического состояния.

При одинаковом возрасте оборудование обнаруживает разный коэффициент износа. Получена следующая математическая модель физического износа:

$$\text{ФизИ} = (0,208 - 0,003 \times \text{Б}) \times \text{Т}^{0,7}, \text{ где}$$

Т – хронологический возраст, лет

Б – балльная оценка физического состояния

Таблица для назначения балльной оценки физического состояния оборудования:

Таблица 16. Описание признаков физического износа

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Средний балл Б
------------------	--------------------------------------	----------------

⁴² "Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств", коллектив авторов, Институт профессиональной оценки, М.: 2003
426076, Удмуртская Республика
г. Ижевск, ул. Ленина, д. 30а
www.ocenili.ru
info@ocenili.ru
тел. 972-980

Очень хорошее	Оборудование, мало эксплуатировавшееся либо прошедшее качественный капитальный ремонт, в очень хорошем состоянии	45-50
Хорошее	Слабо поношенное, отремонтированное или обновленное оборудование в хорошем состоянии	35-40
Среднее	Оборудование в удовлетворительном состоянии, частично поношенное, требующее небольшого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	25-30
Посредственное	Оборудование в работоспособном состоянии, но требующее ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов	15-20
Плохое	Оборудование в плохом состоянии, требующее такого капитального ремонта, как замена рабочих органов основных агрегатов	5-10

В данном методе коэффициент физического износа, выраженный в математической модели, получается на основе цен на подержанное и новое оборудование, то есть он отражает реакцию вторичного рынка на степень физического износа оборудования.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание (или функциональный износ) – относительная потеря стоимости имущества из-за утраты отдельных функций, связанных с вспомогательной деятельностью, приводящей к сокращению его функциональных возможностей.

Технологическое устаревание связано с научно-техническим прогрессом в сфере технологии, дизайна и конструкционных материалов, используемых для производства движимого имущества.

Функциональное устаревание определяется различиями в производительности, мощности и других характеристиках между современным и оцениваемым объектом. Иногда функциональное устаревание связано с использованием актива не по прямому назначению, т.е. нарушается принцип наилучшего и наиболее эффективного их использования.

Моральное устаревание – относительная потеря стоимости имущества из-за снижения его полезности для осведомленного покупателя под влиянием следующих факторов: новых достижений в области автомобилестроения, связанных с научно-техническим прогрессом; ограничений на производство, импорт, товарные рынки и эксплуатацию имущества, налагаемых государственным регулированием; прекращения производства имущества; внешних воздействий на имущество; особенностей организации эксплуатации и т.д.

На момент оценки, размер функционального устаревания, для объектов оценки, равен нулю.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВНЕШНЕГО УСТАРЕВАНИЯ

Внешнее устаревание – это потеря стоимости актива, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано 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 правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Экономическое устаревание отражает потерю стоимости в результате уменьшения полезности и привлекательности, вызванную факторами, находящимися вне пределов оцениваемого объекта.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Определение стоимости полувагонов модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»:

Стоимость нового полувагона, марки 12-4102, по состоянию на март 2015 года, составляет 1950 тыс.руб. без НДС (см. таблицу)

Коэффициент износа и устареваний для данного оборудования составит:

ФизИ экспертно – аналитический метод: $(0,208-0,003 \times B) \times T^{0,7} = (0,208-0,003 \times 40) \times 5^{0,7} = 27,1\%$;

ФизИ метод срока жизни: $ЭВ / СЭЖ * 100 = 5/22 * 100 = 22,5\%$;

Согласование результатов физического износа полученного на основе различных методик, проведено с помощью метода анализа иерархий, который является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Таблица 17 Согласование методов расчета физического износа.

Показатели	Метод расчета физического износа		
	Метод срока жизни	Экспертно – аналитический метод	Сумма
Достоверность и полнота информации, %	60	40	100
Способность отражать действительное состояние объекта, %	60	40	100
Способность отражать подвергался ли объект восстановительным работам, %	-	-	0
Способность отражать пригодность для дальнейшей эксплуатации, %	75	25	100
Способность учитывать необходимость ремонта, %	50	50	100
Допущения, принятые в расчетах, %	50	50	100
Сумма баллов	295	205	500
Весовые показатели достоверности метода оценки, %	59	41	100
Весовые показатели достоверности метода оценки, (округленно)%	60	40	100

Согласование результатов расчета ФизИ:

Показатель	Метод срока жизни	Экспертно – аналитический метод
Результат, %	22,5	27,1
Вес	0,6	0,4
Приведенный результат, %	13,5	10,86
Итог ФизИ., %	24,4	

ФункцУ не выявлено.

Внешнее устаревание принято на основании выхода объекта на вторичный рынок и составляет 10%:

$$\text{Коэф. ФИУ} = (1 - 24,4\%/100\%) * (1 - 0\%/100\%) * (1 - 10\%/100\%)$$

$$\text{Коэф. ФИУ} = 0,681$$

Таблица 18. Стоимость с использованием затратного подхода полувагона модель 12-4102

	Наименование	Марка (модель)	Кол-во, шт.	Год выпуска	Факт срок службы	Нормальный срок	Рыночная стоимость нового объекта, без НДС	ФИЗ %	К ФИЗ	К ФУ	ФУ %	К ВУ	ВУ %	Коэф ФИУ	Рыночная стоимость 1 шт., руб. без НДС	Рыночная стоимость 1 шт., руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость общего количества, руб. без НДС	Рыночная стоимость общего количества, руб. с учетом НДС
1	Полувагон (модель 12-4102)	12-4102	40	2010	5	22	1950000	24,36	0,7564	1,0	0,00	0,9	10	0,681	1 327 500	1 566 500	53 100 000	62 660 000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату проведения оценки, в том числе НДС составляет (округленно):

62 660 000 руб.

(Шестьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) 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;

б) 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;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с объектами, являющимися аналогами оцениваемого.

Вследствие того, что объектом оценки является полувагон, и фактически на момент оценки отсутствуют предложения к продаже подобных оцениваемому объектов, применение данного подхода для определения стоимости объектов оценки согласно ФСО-1 статьи 22 невозможно.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Согласно ФСО-1 статья 21 четко регламентирует применение доходного подхода: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При определении рыночной стоимости объекта оценки доходный подход не применялся вследствие того, что отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также:

во-первых, ввиду отсутствия сформированного рынка вагонов-цистерн невозможно определить рыночный доход от сдачи их в аренду;

во-вторых, объекты, специфичные по назначению, генерируют доход в совокупности с деятельностью всей системы хозяйствующего субъекта, и вычленив и определить его, приходящийся на каждый объект в отдельности невозможно.

Раздел 9. ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ⁴³.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки (ст. 24, ФСО-1) при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

При расчете итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки Оценщик принимает во внимание следующие факторы:

Спрос – это одновременно и желание обладать объектом, и возможность заплатить за него.

Полезность – способность удовлетворять нужды и потребности людей. Это скорее относительное, или сравнительное понятие, нежели абсолютная характеристика. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли.

Дефицит – является ограничением имеющегося предложения любых товаров и услуг в зависимости от спроса на них. Это набор объектов, из которого могут выбирать потенциальные покупатели или арендаторы.

Возможность передачи – это свойство объекта быть приобретенным целиком или по частям.

- Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. Также учитывается, что не все затраты могут быть восприняты рынком в полном объеме. Методы оценки износа хорошо проработаны. Практика показывает, что в отличие от функционального устаревания, физический износ и внешнее устаревание можно определить с достаточно высокой степенью достоверности.

- Сравнительный подход предпочтителен при оценке объектов при условии, что существует развитый рынок аналогичных объектов. Данный подход предпочтителен, с точки зрения определения стоимости объекта оценки, не имеющего каких либо ограничений или условий при свободной продаже, так как именно такой подход способен наиболее полно показать сложившуюся ценовую конъюнктуру на рынке недвижимости в данном регионе. В случае ограниченного рынка недвижимости, результат, полученный с использованием данного подхода необходимо подвергнуть корректировке.

- Доходный подход считается наиболее надежным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов. Оценщик полагает, что результат доходного подхода в данном случае достаточно реально отражает величину рыночной стоимости объекта оценки. Однако при применении доходного подхода Оценщик принимает ряд усредненных значений, которые несколько ограничивают достоверность расчетов данным подходом.

объекта оценки сделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения, полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Надо отметить, что Метод анализа иерархий не отменяет необходимости обоснования весов, однако в этом методе требуется обосновать больше моментов выбора, но само обоснование становится при этом сравнительно «легким».

Важно также отметить, что избежать субъективизма при согласовании результатов, как и в течение всего процесса оценки, просто невозможно. Можно лишь с помощью каких-то методов, приёмов, процедур попытаться уменьшить степень субъективизма, в том числе и при согласовании результатов⁴⁴.

Оценщиком выбрана четырех балльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла - если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла - если данный метод совершенно удовлетворяет критериям данного фактора.

Таблица 19. Согласование результатов оценки объекта оценки.

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	0	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	0	0
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	0	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	3	0	0
Итого сумма баллов для данного подхода	12	0	0
Подход применялся?	да	нет	нет
Сумма баллов		12	
Вес подхода, %	100,000%	0,000%	0,000%
Вес подхода округленно до 1%	100,00%	0,00%	0,00%

⁴⁴ С. Сивец, к.т.н., «О проблеме согласования результатов оценки», доклад на международной конференции «Актуальные вопросы оценки бизнеса и имущественных прав» 25-27 сентября 2003г, г. Алушта.

Таблица 20. Согласование результатов оценки.

№ п.п.	Наименование	Год выпуска	Количество, шт.	Затратный подход		Рыночная стоимость объекта оценки (округленно), руб.
				стоимость объекта оценки, руб.	удельный вес	
1.	Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	2010	40	62 660 000	1,00	62 660 000

Таблица 21.

№	Наименование	Год ввода в эксплуатацию	Кол-во, шт.	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС
1	Полувагон модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш»	2010	40	62 660 000	53 100 000

Рыночная⁴⁵ стоимость полувагонов модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш», в количестве 40 штук, принадлежащих на праве собственности ООО «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ», по состоянию на дату проведения оценки, в том числе НДС составляет (округленно до тысяч⁴⁶):

62 660 000 руб.

(Шестьдесят два миллиона шестьсот шестьдесят тысяч пятьсот) рублей

⁴⁵ Рыночная стоимость объектов оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки (продавец и покупатель) действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

⁴⁶ Интервал погрешности (неопределенности) результата оценки. «Регистр оценщиков № 10» март 2012г., стр. 8.

Лейфер Л. А. «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика». Имущественные отношения в РФ, 2009г., № 4, стр. 91.

426076, Удмуртская Республика

г. Ижевск, ул. Ленина, д. 30а

www.ocenili.ru

info@ocenili.ru

тел. 972-980

Раздел 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ОБРЕМЕНЕНИЯ

Объекты оценки имеют обременение в виде договора финансовой аренды (лизинга) № И61/10 от 08 октября 2010г.

Лизинг – совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга.

Договор лизинга – договор, в соответствии с которым арендодатель (далее – лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (далее – лизингополучатель) имущество у определенного им продавца и предоставить лизингополучателю это имущество за плату во временное владение и пользование. Договором лизинга может быть предусмотрено, что выбор продавца и приобретаемого имущества осуществляется лизингодателем.

Договор лизинга с правом последующего выкупа объекта аренды является смешанным договором и содержит в себе элементы как договора финансовой аренды, так и договора купли-продажи. Данная правовая позиция находит свое отражение в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 18.05.2010 N 1729/10 по делу N А41-243/2009.

По договору финансовой аренды (лизинга) № И61/10 от 08 октября 2010г Лизингополучатель имеет право выкупить имущество по окончании срока лизинга, при условии уплаты всех лизинговых платежей в соответствии с графиком лизинговых платежей. Т.е. после погашения всех лизинговых платежей Лизингодатель передает право собственности на имущество лизингополучателю по выкупной стоимости, согласно договора финансовой аренды (лизинга) № И9/08 от 23 января 2008г.

Особенность договора выкупного лизинга состоит в том, что имущественный интерес лизингодателя заключается в размещении и последующем возврате с прибылью денежных средств. Приобретение лизингодателем права собственности на предмет лизинга служит для него средством достижения этой цели и гарантией возврата вложенного, в связи с чем упомянутое право носит временный характер и подлежит прекращению при внесении всех договорных платежей. В свою очередь, имущественный интерес лизингополучателя в выкупном лизинге заключается в приобретении предмета лизинга в собственность. Исходя из этого лизинговые платежи при выкупном лизинге включают в себя в том числе цену продажи переданного в лизинг имущества, и имущество передается в лизинг, будучи обремененным правом лизингополучателя на последующий выкуп. Надлежащее исполнение лизингополучателем обязательств по уплате всех лизинговых платежей, предусмотренных договором лизинга, означает реализацию им права на выкуп полученного в лизинг имущества. Праву лизингополучателя выкупить имущество по договору выкупного лизинга корреспондируют обязанности лизингодателя, неразрывно сочетающиеся в себе обязанности арендодателя и продавца. Аналогичная позиция изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 22.03.2012 № 16533/11 по делу № А56-2946/2011.

Действующими нормативными правовыми актами, регулирующими оценочную деятельность (пункт 17 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 509, пп. «г» и «е» пункта 8 ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254), предусмотрена обязанность оценщика использовать информацию об обременениях оцениваемого имущества, а также отражать данную информацию в отчете об оценке. Подобная трактовка приведенных выше положений нормативных правовых актов, в частности, содержится в письме Минэкономразвития от 11.07.2011 № Д06-3372 «Об информации, которая подлежит отражению в отчете об оценке объекта оценки при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества в порядке реализации преимущественного права выкупа арендатором выкупаемого помещения, а также в порядке выкупа помещения лицом, не являющимся его арендатором». Аналогичный вывод косвенно содержится в письме Минэкономразвития РФ от 10.02.2010 № Д06-362).

Учитывая изложенное, следует вывод, что рыночная стоимость имущества, определяемая оценщиком, должна учитывать наличие обременения данного имущества. Указанная информация должна быть предоставлена оценщику и использована им при подготовке отчета.

Таким образом, учет обременения в виде права лизингополучателя в полном объеме выплатившим лизинговые платежи получить имущество в собственность по выкупной цене в обязательном порядке должно быть учтено при определении рыночной стоимости объектов

оценки. В такой ситуации определение рыночной стоимости на уровне превышающем выкупную стоимость нецелесообразно, так как к покупателю переходят права лизингодателя и он должен будет отдать купленное имущество лизингополучателю по выкупной стоимости. Согласно договора финансовой аренды (лизинга) № И61/10 от 08 октября 2010г., на момент оценки, остаток лизинговых платежей по договору составляет 40 693 358,79 руб.

Передача лизингополучателю титула собственника предмета лизинга осуществляется по остаточной, приближенной к нулевой цене в том случае, если срок действия договора лизинга почти равен сроку полезного использования имущества. Установление в договоре символической выкупной цены, приближенной к нулевой, означает, что действительная выкупная цена вошла, в числе прочего, в состав определенных сделкой периодических лизинговых платежей. Иное истолкование условий договора противоречило бы самой сути отношений по выкупу предмета лизинга, поскольку отношениям по купле-продаже фактически был бы придан безвозмездный характер в отсутствие к тому каких-либо оснований и в нарушение требований статьи 575 Кодекса.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 марта 2014 года № 17 «Об отдельных вопросах, связанных с договором выкупного лизинга», по общему правилу в договоре выкупного лизинга имущественный интерес лизингодателя заключается в размещении и последующем возврате с прибылью денежных средств, а имущественный интерес лизингополучателя - в приобретении предмета лизинга в собственность за счет средств, предоставленных лизингодателем, и при его содействии. Приобретение лизингодателем права собственности на предмет лизинга служит для него обеспечением обязательств лизингополучателя по уплате установленных договором платежей, а также гарантией возврата вложенного.

По смыслу статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации упомянутое обеспечение прекращается при внесении лизингополучателем всех договорных платежей, в том числе в случаях, когда лизингодатель находится в процессе банкротства либо он уклоняется от оформления передаточного акта, договора купли-продажи и прочих документов.

В силу статьи 23 «Закона о лизинге» к приобретателю прав лизингодателя в отношении предмета лизинга в результате обращения взыскания в обязательном порядке переходят не только права, но и обязательства лизингодателя, определенные в договоре лизинга. Аналогичная позиция изложена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 22.03.2012 № 16533/11 по делу № А56- 2946/2011.

Анализ положений Федерального закона от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» и судебной практики по вопросу расторжения договоров лизинга позволяет сделать вывод, что если по договору лизинга предусмотрен переход права собственности на предмет лизинга, то выкупная стоимость имущества включена в общую сумму договора независимо от того, оговорено это условие или нет. При этом лизинговый платеж является единственным платежом, производимым в рамках договора лизинга, несмотря на наличие в его составе нескольких видов самостоятельных платежей. Соответственно, в данном случае лизинговые платежи необходимо рассматривать как комплексный платеж, который изначально включает в себя часть выкупной стоимости (данное обстоятельство подтверждается также размером лизингового платежа, который больше чем обычный рыночный размер арендной платы за это имущество). Именно в связи с указанными обстоятельствами выкупная цена, указываемая как собственно выкупная, является настолько малой.

Соответственно, согласно действующему законодательству при смене лизингодателя к новому покупателю переходят все ранее существовавшие права и обязанности перед лизингополучателем (постановление Президиума ВАС РФ от 16.09.2008 № 8215/08). Постановление Президиума ВАС РФ от 16.09.2008 № 2904/08 также подтверждает, что новый собственник имущества приобретает обязательства лизингодателя передать имущество в собственность лизингополучателя по установленной в договоре выкупной цене.

Таким образом, рыночная стоимость полувагонов модели 12-4102 исполнение 1.ТУ УЗ.06.05669819.111-99 с комплектацией автосцепного устройства поглощающим аппаратом класса Т0 или класса Т1 и автосцепкой СА-3 по спецификации 106.01.000-0, производства ОАО «Днепровагонмаш», в количестве 40 шт., принадлежащих на праве собственности ООО «ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ ЛИЗИНГ», с учетом обременения (договор финансовой аренды (лизинг)) на дату оценки, составит округленно:

47 200 руб.

(Сорок семь тысяч двести) рублей.

ЗАЯВЛЕНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ОЦЕНКИ⁴⁷.

1. Факты, представленные в отчёте об оценке правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Вознаграждение оценщика не зависит от каких-либо аспектов Отчёта об оценке;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
8. Оценщик лично произвёл осмотр объекта оценки;
9. Никто, кроме лиц указанных в отчёте, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчёта.

Директор ООО «Агентство оценки «Регион»

Оценщик I категории

Регистрационный номер в Реестре СРО «РОО» № 001128, присвоен 03.10.2007 г.

_____ /И. Л. Собин/

Оценщик I категории

Регистрационный номер в Реестре НП «Кадастр-оценка» №00435, дата выдачи 30.05.2011г.

_____ /О.А. Иютина /

АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ.

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе б, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.

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

- В соответствии со статьей 8 ФЗ-135 настоящая оценка является обязательной и, в соответствии с этим, данный отчет может быть оспорен в судебном порядке на основании ст. 13 ФЗ-135 до принятия решения уполномоченным органом о проведении сделки с оцениваемым имуществом. В соответствии с разъяснениями Информационного письма ВАС РФ № 92 от 30 мая 2005 года данный отчет не может быть оспорен после принятия уполномоченным органом решения о проведении сделки.

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым на основе знаний и ограниченного опыта Оценщика первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов по продаже имущества. Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.

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

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая и третья. – М.: ИНФРА-М, 1997.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 №135-ФЗ // Российская газета, 1998.
3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137-ФЗ.
4. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки (Книга 2) / Г.И.Микерин, М.И.Недужий, Н.В.Павлов, Н.Н.Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждено распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
6. Каминский А.В. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 238 с.
7. Кошкин В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: ИКФ «ЭКМОС».
8. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М., 1995.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424 с. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В. И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 стр.
10. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.: ил.
11. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/ А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 544 с.
12. Валдайцев С. В.. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. Пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2001. – 720 с.
13. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. -224с.
14. Григорьев В.В., Федотова М.А., Оценка предприятия: теория и практика. - М: ИНФРА - М, 1997. - 320 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ