



ООО «Оценочная компания «Стандарт»

ОГРН 1030204122882. ИНН 0275042358, КПП 027501001
✉ 450074, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. З.Бишевой 17 оф. 1
☎ (347) 2983441. E-mail: kanter@list.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 62/16

Техники в количестве 10 единиц, находящейся в собственности ОАО «Зирганская МТС», обремененной залогом в пользу ПАО «Сбербанк России»

Дата оценки:	15.07.2016г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	ОАО "Зирганская МТС"
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	19.08.2016г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №60/16 от 30.05.2016 г., и задание на оценку №2 от 30.05.2016г.

Объект оценки:

Таблица 1.1

N	Наименование	инвентарный номер	заводской номер	паспорт ТС	количество	остаточная стоимость, руб.
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и раповым столом 42-74	3486	371664040	ТС 358721	1	4 368 597,41
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и раповым столом 41-81	3485	371664044	ТС 329901	1	4 368 597,41
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и раповым столом 42-71	3484	371664031	ТС 358711	1	4 368 597,41
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4	3663	181224-08	ТА 133423	1	3 846 150,00
5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4	3664	181208-08	ТА 133422	1	3 846 150,00
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией	3710	RW8430P 040101	Тс 317060	1	5 972 840,11
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА	3722	RW8430P 025310	Тс 093128	1	3 712 145,11
8	Жатка кукурузная Кемрег 445, 6-ти рядковая	3340			1	1 468 079,10
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	3338	1Z07350X CB051160 3	ТС 170607	1	6 082 094,44
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами	3339			1	496 057,11
				ИТОГО:	10	38 529 308,10

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) **15.07.2016г.**

Оцениваемые имущественные права на объект оценки: право собственности.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015), Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, ФСО №2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, ФСО №3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299, ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299,

Оценка объекта оценки производилась на основании: - анализа правовой, технической и другой документации; - представленной информации о фактическом состоянии объектов оценки; - анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналогичные объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки; - использования общепринятых подходов и методов оценки.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов. Данный раздел не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Вся информацию, расчёты, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчёта. Если у Заказчика оценки возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчёту или мы можем далее быть полезны, обращайтесь непосредственно к авторам данного Отчёта.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является техника в количестве 10 единиц, находящаяся в собственности ОАО «Зирганская МТС», обремененная залогом в пользу ПАО «Сбербанк России», полный перечень объектов и информация, идентифицирующая объект оценки приведены в таблице 1.1

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

В процессе оценки, проведенной в соответствии с примененными стандартами оценки и общепринятыми понятиями в оценочной деятельности, получены следующие результаты расчетов стоимости объектов оценки при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2

N	Наименование	результат затратного подхода, руб.	результат сравнительного подхода, руб.	результат доходного подхода
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74 год выпуска 2008	не применялся	3 713 000	не применялся
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81 год выпуска 2008	не применялся	5 062 500	не применялся
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71 год выпуска 2008	не применялся	5 062 500	не применялся
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	не применялся	2 642 239	не применялся
5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	не применялся	3 705 985	не применялся
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией год выпуска 2008	не применялся	4 581 000	не применялся
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА год выпуска 2008	не применялся	4 581 000	не применялся
8	Жатка кукурузная Кемпер 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	1482120	не применялся	не применялся
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350 год выпуска 2011	не применялся	5 906 250	не применялся
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемыми колесами год выпуска 2011	не применялся	246 840	не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных нами исследованиях и произведенных расчётах, мы пришли к выводу об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет

Таблица 1.3

N	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	прописью
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74 год выпуска 2008	3713000	три миллиона семьсот тринадцать тысяч
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81 год выпуска 2008	5062500	пять миллионов шестьдесят две тысячи пятьсот
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71 год выпуска 2008	5062500	пять миллионов шестьдесят две тысячи пятьсот
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	2642200	два миллиона шестьсот сорок две тысячи двести
5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	3706000	три миллиона семьсот шесть тысяч
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией год выпуска 2008	4581000	четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА год выпуска 2008	4581000	четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча
8	Жатка кукурузная Кемпер 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	1482100	один миллион четыреста восемьдесят две тысячи сто
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350 год выпуска 2011	5906300	пять миллионов девятьсот шесть тысяч триста
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемыми колесами год выпуска 2011	246800	двести сорок шесть тысяч восемьсот
	ИТОГО	36983400	тридцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи четыреста

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки

Ограничения и пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).

Директор ООО "Оценочная компания "Стандарт":

Кантемиров Кирилл Эдуардович,

Оценщик:

Кантемирова Алла Вадимовна



Оглавление

1. Основные факты и выводы.....	2
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	2
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	3
2. Общие сведения	6
2.1. Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки	6
2.1.1. Сведения о заказчике оценки.....	6
2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки.....	6
2.1.3. Сведения о об оценщике.....	6
2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке.....	7
2.3. Задание на оценку	7
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки	9
3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки.....	10
4. Основные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки	11
5. Методологические основы проведения оценки.....	13
5.1. Основные понятия и определения в оценке	13
5.2. Подходы и методы оценки	14
5.3. Особенности оценки машин и оборудования.....	14
6. Описание объекта оценки	18
6.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	18
6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки	18
6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
6.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
6.4.1. Сведения об имущественных правах, обременениях	18
6.4.2. Сведения о физических свойствах	19
6.4.3. Сведения об износе и устареваниях	21
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
7. Анализ рынка объекта оценки.....	23
8. Описание процесса оценки объектов оценки.....	23
8.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	23
9. Определения стоимости на основе затратного подхода	24
10. Оценка при применении сравнительного подхода	25
10.1. Выбор объектов-аналогов, единиц и элементов сравнения.....	25
10.2. Расчет стоимости объекта оценки	25

11. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости	31
11.1. Расчёт весовых коэффициентов.....	32
12. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке	34
13. Список использованной литературы и нормативных документов	34
14. Перечень приложений	35
15. Приложения	36

2. Общие сведения

<i>Дата оценки:</i>	15.07.2016г.
<i>Дата составления Отчёта:</i>	19.08.2016г.
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	62/16
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	15.07.2016г

2.1. Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки**2.1.1. Сведения о заказчике оценки**

<i>Заказчик оценки:</i>	Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС» место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231 ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001, р/с 40702810906360130380, Отделение № 8598 Сбербанка России, БИК 048073601, Кор/счет 30101810300000000601
-------------------------	---

2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки

<i>Исполнитель договора на проведение оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Стандарт» — Свидетельство о регистрации: серия 02 № 005253274 выд. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы 16.02.2006г. — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882, присвоен 28.08.2003г. — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.УФЕ, к/с 30101810300000000928, БИК 048073928.
<i>Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Место нахождения: 450019, РБ, г.Уфа, ул. Благоварская, д.12. Почтовый адрес: 450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишевой 17 оф.1
<i>Контактная информация об Исполнителе договора на проведение оценки:</i>	Тел.: (347) 2983441 Адрес электронной почты (E-mail): kanter@list.ru .
<i>Сведения о страховании ответственности юридического лица - Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Страховой полис ООО «Оценочная компания «Стандарт» в ОАО «Военно-страховая компания» (Уфимский филиал) № 15780В4000139 от 18.11.2015г., страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия: с 18.11.2015г. до 17.11.2016г.

2.1.3. Сведения об оценщике

оценщик Кантемирова Алла Вадимовна	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:</i>	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (сокращенно НП «Кадастр-оценка») включена Федеральной Регистрационной Службой Министерства юстиции РФ в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15.03.2010 г. за № 0010 107023, г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501 Телефон:(495) 989-23-59 Эл.почта: kadastr-ocenka@vandex.ru
<i>Информация о членстве Оценщик в СРО:</i>	Регистрационный № 00710 в Реестре оценщиков НП «СРО «Кадастр-оценка» от 30.04.2015г.

Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)": Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2003г. Диплом ПП-№ 235227. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность». Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2006 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис специалиста оценщика 433-545-068857/15 выдан Кантемировой А.В. Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах» с 10 ноября 2015 года по 09 ноября 2016 года, страховая сумма 5000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в области оценки:	с 2004г.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Тел.: (347) 2983441. Адрес:450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишовой 17 оф.1 Адрес электронной почты (E-mail): centra@list.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См. сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки".
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №8 от 01.06.2015 года

2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

2.3. Задание на оценку

Объект оценки (ОО):	N	Наименование	инвентарный номер	заводской номер	паспорт ТС	количество	остаточная стоимость, руб.
	1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74	3486	371664040	ТС 358721	1	4 368 597,41
	2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81	3485	371664044	ТС 329901	1	4 368 597,41
	3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71	3484	371664031	ТС 358711	1	4 368 597,41
	4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4	3663	181224-08	ТА 133423	1	3 846 150,00
	5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4	3664	181208-08	ТА 133422	1	3 846 150,00
	6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51 УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией	3710	RW8430P 040101	Тс 317060	1	5 972 840,11
	7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА	3722	RW8430P 025310	Тс 093128	1	3 712 145,11
	8	Жатка кукурузная Kenper 445, 6-ти рядковая	3340			1	1 468 079,10
	9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	3338	1Z07350X CB051160 3	ТС 170607	1	6 082 094,44
	10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемым колесами	3339			1	496 057,11
				ИТОГО:		38 529 308,10	

Состав объекта оценки	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Документы, содержащие такие характеристики: Инвентаризационная опись основных средств №б/н от 05.05.2016г
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	право собственности 100%, без ограничения (обременения)
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи и назначение проведения оценки):	Реализация в рамках конкурсного производства
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).
Вид стоимости объекта оценки:	Рыночная
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	15.07.2016г
Допущения на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> • В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное. • Осмотр объектов оценки производится без детального исследования технического состояния объектов оценки, проверка работоспособности объектов оценки не проводится

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</p>	<p>В отчете применены стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки; <p>ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержденный приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299. Настоящий Федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (далее соответственно – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), иных федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Стандарты и правила НП "Кадастр-оценка", Правила деловой и профессиональной этики некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Настоящие Правила деловой и профессиональной этики (далее — Правила) разработаны в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». И обязательны к применению для членов НП «Кадастр-оценка» в соответствии с Положением о членстве НП «Кадастр-оценка» от 16.02.2010г.
---	---

2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

<p>Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации</p>	<p>См. раздел “Список использованной литературы и нормативных документов”</p>
<p>Перечень используемых документов и источников информации, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</p>	<p>См. раздел “Перечень документов и источников информации, использованных при оценке”</p>

3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с договором, основной целью настоящего исследования является определение **рыночной стоимости** объектов оценки с использованием результатов оценки с целью реализации в рамках конкурсного производства

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Заклучить с Заказчиком договор на проведение оценки;
- Составить программу и план проведения оценки.
- Осуществить сбор и анализ необходимой информации.
- Осуществить анализ полученных данных в контексте различных подходов к оценке.
- Провести необходимые расчёты стоимости объектов оценки.
- Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.
- Составить Отчёт об оценке объектов оценки.

Решение поставленных задач предполагает несколько взаимосвязанных шагов:

В рамках договора определить (согласовать) дату, на которую будет определена стоимость.

В рамках договора определить (согласовать) Программу оценки после анализа общих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, количество и уровень квалификации экспертов, стоимость и сроки работы в зависимости от сложности поставленного задания.

В рамках договора на проведение оценки составить План работы после анализа конкретных факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, где определить состав данных, необходимых для дальнейшего получения в целях решения поставленной задачи.

В рамках договора на проведение оценки составить общий календарный График работ.

Установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также имущественные права, соответствующие этим объектам.

Провести идентификацию объектов оценки, включающую общий осмотр объектов оценки, их описание, определение фактического состояния и выделение особенностей.

Установить наличие возможных правовых ограничений, которые способны повлиять на стоимость объектов оценки: ограничение прав собственности, залоговые обязательства, право аренды и т.п.

Провести краткий макроэкономический анализ и дать прогноз развития экономики РФ и региона.

Определить отрасли экономики, рынков и его секторов, к которым относятся объекты оценки, и провести анализ истории, структуры, текущей конъюнктуры и тенденций.

Определить возможность применения традиционных подходов к оценке, учитывая виды определяемых стоимостей объектов оценки, цели и задачи (назначение) оценки, специфику объектов оценки, характер и полноту полученной информации, текущее состояние экономики и отрасли. При необходимости обосновать отказ от применения соответствующих подходов к оценке объектов оценки.

Выбрать для применения метод (методы) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

Выбрать для применения методологию и нормативы оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка.

Осуществить необходимые расчёты стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, а также другой полученной и обработанной информации.

При использовании 2-х и более методов в рамках применения одного подхода провести согласование полученных результатов в рамках применения этого подхода.

Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, обобщая полученные данные и вводя заключительные поправки, и определить итоговую величину стоимости объектов оценки.

Составить Отчёт об оценке и представить Заказчику.

4. Основные условия, предположения, допущения, ограничения и пределы применения оценки

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком или Оценщиками (далее – Оценщик), их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении установленной стоимости объектов оценки. Нижеследующие условия, предположения, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта.

Общие условия:

- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчёт об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ и применяемыми Стандартами и правилами оценочной деятельности.
- Настоящий Отчёт об оценке (или любая его часть) может быть использован только на условиях, предусмотренных соответствующим Договором на проведение оценки или дополнительными соглашениями с Заказчиком оценки.
- Настоящий Отчёт об оценке достоверен только в полном объеме и в изложенной последовательности, лишь в целях оценки и для предполагаемого использования результатов оценки (задач и назначения проведения оценки), определенных заданиями на оценку и указанных в Отчёте.
- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки), если иное не оговорено специально.
- Любое использование результатов расчетов стоимости объектов оценки в других целях, а также любое использование промежуточных расчетных данных, полученных в процессе оценки, и отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту об оценке, если иное не оговорено специально.
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

Экспертиза вещных прав на объект оценки:

- Достоверность имущественных прав на объект оценки (вещных и не вещных) принимается по информации от Заказчика оценки.
- Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативно-законодательных документов государственного и местного уровней, если иное не оговорено специально.
- Имущественные права на объект оценки (в т.ч. — права собственности) рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений, удержаний или долговых обязательств под заклад (залог), если иное не оговорено специально.

Достоверность фактов, информации и расчетов:

- По мнению Оценщика, информация, оценки и мнения, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, были получены из достоверных и надежных источников.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил ее перепроверку.
- Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения полной достоверности информации, полученной из сторонних источников, и не принимает на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов и распечаток.
- Все примененные методики расчетов приведены в примененных Стандартах и правилах оценки, в соответствующей нормативной, научной и учебно-методической литературе, список которой указан ниже, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов.

Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объекта оценки:

- Оценщик производил осмотр объекта оценки, в период возможно близкий к дате оценки.
- Оценщик не проводил измерительных и контрольно-диагностических работ и не несет ответственности за их результаты, если иное не оговорено специально.
- Оценщик прикладывает копии соответствующих используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объектам оценки (при их наличии), полученных Оценщиком от Заказчика оценки или от третьих лиц.
- Оценщик предполагает, что данные о характеристиках объекта оценки, представленные оценщику, являются достоверными. Все иллюстративные материалы, использованные в настоящем Отчёте об оценке, приведены в целях наглядности и облегчения визуального восприятия.
- Оценщик не несет ответственности за экспертизу состояния объекта оценки, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения актов специальных экспертиз, планов, спецификаций и другой технической документации.

• Информация, предоставляемая Заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Величина стоимости объектов оценки:

- Полученные результаты оценки носят рекомендательный характер, если иное не оговорено специально.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное компетентное мнение Оценщика о стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий со стороны Оценщика в отношении любых условий последующего отчуждения и других сделок, а также иных целей. В ходе ведения переговоров сторонами любой сделки с объектами оценки окончательная фактическая цена сделки может не совпадать с итоговой величиной стоимости объектов оценки, определенной в данном Отчёте.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки (дату проведения оценки, дата определения стоимости). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за нормативно-законодательные, политические, социально-экономические, природные и физические изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных или иных факторах и, таким образом, повлиять на итоговую стоимость объектов оценки.

Конфиденциальность:

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении содержания настоящего Отчёта об оценке в целом и по частям, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.
- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении информации и документов любого вида, формата и содержания, полученных от Заказчика оценки или из других источников, за исключением общедоступной информации и фактов, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

Ответственность Оценщика:

- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель, оказывающий профессиональные информационно-консультационные услуги по установлению стоимости объектов оценки.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности и иных имущественных прав, если иное не оговорено специально.
- Оценщик не принимает на себя ответственность ни за наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на права собственности и иные имущественные права, характеристики объекта оценки и на цели оценки, ни за необходимость выявления таковых.
- Оценщик не берет на себя обязательств отвечать в суде или свидетельствовать иным образом по вопросам, связанным с объектом оценки и с проведением данной работы, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.
- Оценщик не берет на себя обязательств по возмещению всякого рода расходов и убытков, причиненных Заказчику оценки, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам вследствие легального использования итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие потери, задолженности, расходы, убытки и имущественный вред явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий (бездействий) со стороны Оценщика при осуществлении оценочной деятельности в процессе выполнения работ по настоящей оценке.

Особые допущения

- В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.

5. Методологические основы проведения оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с законодательно-нормативными документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года и Федеральные стандарты оценочной деятельности, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с этим законом.

5.1. Основные понятия и определения в оценке

Оценка (оценочная деятельность) — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (Оценщик) — физическое лицо, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объект оценки — к объектам оценки относят:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое и недвижимое, в т.ч. предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

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

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации связанной с экономическими характеристиками, использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

Имущество — объекты окружающего мира и ресурсы, находящиеся в чем-либо владении или под чьим-либо управлением, обладающие полезностью и (или) от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. К имуществу также относят право владения имуществом, которое, как таковое, является нематериальным понятием.

Износ имущества суммарный (накопленный) — снижение стоимости имущества под действием различных причин или как сумма физического, функционального и экономического.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его функциональных свойств в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов под действием различных причин.

Функциональный износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям потребителей к данному имуществу по функциональным возможностям, производительности, дизайну и другим качествам.

Экономический (внешний) износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным законодательно-нормативным, экологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

Устранимый износ (физический и функциональный) — износ имущества, который может быть устранен ремонтом или реконструкцией, физически возможен и экономически целесообразен.

Недвижимость (недвижимое имущество) — физический участок земной территории или недр, с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы) и выполненными человеком улучшениями (здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, и многолетние насаждения), а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Машины и оборудование — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении оценочной деятельности.

5.2. Подходы и методы оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объектов оценки используют три основных подхода к оценке:

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

2. Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

5.3. Особенности оценки машин и оборудования

Естественной особенностью определения стоимости машин и оборудования является, как правило, их целостность как объекта вещественных прав. В отличие от других объектов продать часть машины или технологического оборудования при тех же условиях выполнения предназначенной работы невозможно. Адаптированность техники и технологического оборудования к определенным условиям эксплуатации, а также узкая направленность применения сокращают число внешних факторов, определяющих его стоимость и упрощающих методику оценки по сравнению с другими объектами вещных прав.

Затратный подход

При оценке машин и оборудования затратным подходом используются три метода:

- 1. Метод расчета по цене однородного объекта** основан на использовании объекта похожего по конструкции, используемым материалам, технологии изготовления. Предполагается, что однородный объект пользуется определенным спросом на рынке, цена на него известна, а его себестоимость

изготовления близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта. При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об идентичности объектов и о стоимости восстановления (воспроизводства), а при приблизительном или частичном сходствах – об аналогичности объектов и о стоимости замещения.

2. *Метод поэлементного расчета* применим в тех случаях, когда оцениваемый объект может быть собран из нескольких составных частей. Данный метод основан на работе с перечнем узлов и деталей оцениваемого объекта, если имеется развитый рынок комплектующих изделий. Он используется для оценки объектов, изготовленных по индивидуальному заказу.
3. *Метод индексного расчета* предусматривает приведение базисной стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости) к современному уровню с помощью индекса изменения цен по соответствующей группе машин и оборудования.

Износ – это постепенное снижение первоначальных характеристик и качеств объекта. Эксплуатируемый автотранспорт, спецавтотехника, машины и оборудование подвергаются различным внешним (главным образом природным) и внутренним (технологическим и функциональным) воздействиям. Конструкции изнашиваются, стареют, разрушаются, вследствие чего эксплуатационные качества зданий ухудшаются и, с течением времени, они перестают отвечать своему назначению. Однако, преждевременный износ недопустим, так как нарушает условия деятельности и быта людей, использующих эти объекты.

Общепринято деление износа на три вида:

1. Физический износ.
2. Функциональный износ.
3. Экономический (внешний) износ.

В соответствии с [Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. — М.: Интерреклама, 2003. — 488 с.] при определении стоимости подержанного оборудования с применением различных подходов не всегда приходится учитывать все три вида износа.

Обесценение вследствие *физического износа* не всегда напрямую связано с аналогичным техническим понятием. Например, обесценение объекта, связано с ухудшением внешних и вспомогательных конструктивных элементов (товарный вид, защитные свойства покрытий и др.), в большинстве случаев не определяется стоимостью устранения этих недостатков. Аналогичная ситуация складывается при изменении различных технических параметров оборудования и определении реального износа узлов, деталей.

На практике физический износ часто сравнивают пропорциональной зависимостью с ухудшением важнейших производственных показателей объекта оценки: отработанным ресурсом, снижением производительности и т.п., т.е. определяют косвенным методом.

В общем случае, износ в целом может быть определен как снижение потребительских свойств в зависимости от наработки. Для некоторых видов автотранспорта, спецавтотехники, машин и оборудования накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако, для большинства видов машин и оборудования статистика не накоплена или не доступна для оценщиков, и для определения величины физического износа пользуются методами, классификация которых приведена ниже:

- А) Экспертные:
 - метод эффективного возраста;
 - метод экспертизы состояния;—
- Б) Экономико-статистические:
 - метод снижения доходности;
 - метод снижения ремонтного цикла;
- В) Экспериментально-аналитические:
 - метод снижения потребительских свойств;
 - метод поэлементного расчета;
 - прямой метод.

Экспертные методы основываются на суждении специалиста-эксперта или самого оценщика о фактическом состоянии машины исходя из ее внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

По данным [Рутгайзер В.М, Назаров О.С., Третьяков Э.А. и др.. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. / серия “Оценочная деятельность”. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 240 с., с.46] для снижения субъективности метода экспертизы состояния машин и оборудования (МиО) представлена шкала экспертных оценок для определения физического износа:

Таблица 5.1

Ориентировочная оценка физического износа машин и оборудования (МиО)

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатированное оборудование в отличном состоянии.	0
		5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	10
		15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40
		45
		50
		55
		60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов.	65
		70
		75
		80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.	85
		90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.	97,5
		100

Если нормативно-технической документацией установлен срок службы, нормативный пробег или наработанный моторесурс до списания (капитального ремонта), то физический износ может быть определен **методом срока жизни** по формуле:

Формула 5.1

$$I_{\text{Физ}} = \frac{T_{\text{ЭВ}}}{T_{\text{ФЖ}}} * 100 \%$$

где: $I_{\text{Физ}}$ – общий физический износ объекта оценки, %%;
 $T_{\text{ЭВ}}$ — эффективный возраст объекта оценки, годы (километры пробега, наработанные моточасы);
 $T_{\text{ФЖ}}$ — срок физической жизни (типичный), нормативный срок службы до списания (капитального ремонта), годы (километры пробега, наработанные моточасы).

Иногда для приближенных расчетов износа эксперт-оценщик может использовать отношение хронологического возраста к нормативному сроку службы объекта оценки, выраженное в процентах.

Метод расчёта износа автотранспорта с учётом возраста и пробега – корреляционная модель

Согласно методике расчет физического износа с учетом возраста и пробега производится по формуле:

Формула 5.2

$$Иф = 100 * (1 - e^{-\Omega})$$

где:

Ω - функция зависящая от возраста и фактического пробега автотранспортного средства с начала его эксплуатации;
 e – основание натурального логарифма (экспонента)

Параметрическое описание функции Ω , зависящей от фактического возраста $T_{\text{ф}}$ и фактического пробега с начала эксплуатации $L_{\text{ф}}$ для различных видов транспортных средств.

Таблица 5.2

Вид зависимости Ω функции от вида АТС.

Стр.	Вид транспортного средства	Вид зависимости Ω
1	Легковые автомобили отечественные	$0,07 T_{\text{ф}} + 0,0035 L_{\text{ф}}$
2	Грузовые бортовые автомобили отечественные	$0,1 T_{\text{ф}} + 0,003 L_{\text{ф}}$
3	Тягачи отечественные	$0,09 T_{\text{ф}} + 0,002 L_{\text{ф}}$

4	Самосвалы отечественные	0,15 Тф + 0,0025 Lф
5	Специализированные автотранспортные средства отечественные	0,14 Тф + 0,002 Lф
6	Автобусы отечественные	0,16 Тф + 0,001 Lф
7	Легковые автомобили европейского производства	0,05 Тф + 0,0025 Lф
8	Легковые автомобили американского производства	0,055 Тф + 0,003 Lф
9	Легковые автомобили азиатского производства (кроме Японии)	0,065 Тф + 0,0032 Lф
10	Легковые автомобили производства Японии	0,045 Тф + 0,002 Lф
11	Грузовые автомобили зарубежного производства	0,09 Тф + 0,002 Lф
12	Автобусы зарубежного производства	0,12 Тф + 0,001 Lф

Функциональный износ связывают с потерей стоимости имущества вследствие отсутствия или утраты отдельных функций. Функциональное устаревание всегда относительно и возникает при сравнении с аналогичным оборудованием. Функциональный износ возникает при появлении более прогрессивных идей и технологий в производстве аналогичного оборудования. Функциональный износ возникает при потере ранее существовавших функций, например при потере плавучести автомобилем-амфибией.

Смена поколений техники и технологий, модернизация действующего оборудования снижает потери от устранимого функционального устаревания. В случаях, когда в рамках новой технологии оборудование становится ненужным либо когда модернизацией невозможно добиться совершенства, сопоставимого с современными аналогами, имеет место неустраняемое функциональное устаревание.

Экономический износ или устаревание из-за окружающей среды проявляется в потере стоимости имущества вследствие действия социально-экономических, экологических, политических и других внешних факторов. Локальное экономическое обесценение может быть временным (краткосрочным), что может быть расценено как устранимое, и постоянным (долгосрочным) – по аналогии с вышеуказанными понятиями - неустраняемым.

Суммарный износ объекта определяется по модели, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 5.3

$$I_{\text{СУММ}} = \left[1 - \left(1 - \frac{I_{\text{Физ}}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{Фун}}}{100} \right) \times \left(1 - \frac{I_{\text{Экон}}}{100} \right) \right] \times 100$$

где: $I_{\text{СУММ}}$ — износ суммарный (в %);
 $I_{\text{Физ}}$ — физический износ (в %);
 $I_{\text{Фун}}$ — функциональный износ (в %);
 $I_{\text{Экон}}$ — экономический (внешний) износ (в %).

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее часто используется при оценке машин и оборудования, поскольку сложившаяся рыночная ситуация спроса и предложения наиболее точно отражает величину рыночной цены объекта оценки. Точность оценки зависит, прежде всего, от развитости рынка в регионе и, особенно, того сегмента, к которому относится данный объект оценки. Следует подчеркнуть, что при оценке редкого, специального и устаревшего (раритетного) оборудования часто бывает сложно найти полную и объемную информацию о ценах сделок и предложений на объекты-аналоги.

При оценке машин и оборудования сравнительным подходом используется *Метод сделок (прямого сравнения продаж)*, основанный на нахождении продаваемых объектов-аналогов (с точки зрения сравнимости и соответствия) и внесении корректировок для устранения различий между аналогом и оцениваемым объектом собственности. Корректировки бывают двух видов:

1. коэффициентные (процентные) — вносимые умножением на коэффициент;
2. поправочные (стоимостные) — вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки.

Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому объекту-аналогу, а не по оцениваемой собственности. Метод применяется в основном для универсального и серийного оборудования.

Доходный подход

При оценке доходный подход применяется для определения рыночной стоимости или инвестиционной стоимости объекта оценки. При этом исходят из того, что объект оценки будет приносить доходы за счет аренды — предоставление арендатору (нанимателю) имущества (или его части) во временное владение и (или) пользование за плату. Используются следующие методы:

1. *Метод капитализации.*
2. *Метод дисконтирования денежных потоков.*

Метод прямой капитализации применим к объектам, со стабильными денежными потоками. Метод дисконтирования денежных потоков применяется к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

При оценке машин и оборудования доходный подход, как правило, применяется редко, в основном — для объектов оценки, по которым можно спрогнозировать будущие доходы. Это относится, прежде всего, к машинным комплексам или к отдельным машинам и оборудованию, которые можно эксплуатировать отдельно от других активов, приносящих доход, и (или) которые имеют законченный технологический цикл. Если долю дохода, приходящуюся на объект оценки, выделить невозможно, доходный подход не применяется.

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки является техника в количестве 10 единиц, находящаяся в собственности ОАО «Зирганская МТС», обремененная залогом в пользу ПАО «Сбербанк России», полный перечень объектов и информация, идентифицирующая объект оценки приведены в таблице ниже

Таблица 6.1

N	Наименование	инвентарный номер	заводской номер	паспорт ТС	количество	остаточная стоимость, руб.
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74	3486	371664040	ТС 358721	1	4 368 597,41
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81	3485	371664044	ТС 329901	1	4 368 597,41
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71	3484	371664031	ТС 358711	1	4 368 597,41
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4	3663	181224-08	ТА 133423	1	3 846 150,00
5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4	3664	181208-08	ТА 133422	1	3 846 150,00
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией	3710	RW8430P0 40101	Тс 317060	1	5 972 840,11
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА	3722	RW8430P0 25310	Тс 093128	1	3 712 145,11
8	Жатка кукурузная Кепрег 445, 6-ти рядковая	3340			1	1 468 079,10
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	3338	1Z07350XC B0511603	ТС 170607	1	6 082 094,44
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами	3339			1	496 057,11
				ИТОГО:	10	38 529 308,10

6.1. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не выявлены.

6.2. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты используются по своему прямому назначению.

6.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

6.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.4.1. Сведения об имущественных правах, обременениях

Собственником объекта оценки является Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС», место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231, ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001.

Обременение в виде залога (ипотека) в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России», договор об ипотеке. Документация на объекты оценки предоставлена Заказчиком и приведена в приложении.

6.4.2. Сведения о физических свойствах

Фото объектов оценки приведены в приложении. Основные технические характеристики объектов приведены в следующих таблицах.

Таблица 6.2

N	Наименование	описание
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74 год выпуска 2008	Завод-изготовитель: CNH Belgium, Зедельгейм, Бельгия. Кабина оператора Сидение оператора на пневмоподвеске. Сидение инструктора. Цветной дисплей IntellView ITM. Кондиционер воздуха. Охлаждаемое отделение. Отопитель. Клавиши управления жаткой, включением обмолота и выгрузного шнека. Возможна комплектация зерновой и кукурузной жаткой. Зерновая жатка. Ход ножа - 500 мм. Скорость ножа - 1150 такт/мин. Запасной нож и запасные сегменты. Подающ. шнек с пальцами по всей длине. Электро-гидравлическая регулировка положения мотовила. Автоматическая синхронизация скорости комбайна и мотовила. Регулируемый угол зубьев мотовила. Быстро-разъемное гидравл. соединение. Кукурузная жатка. Количество рядов (нескладываемые жатки) - 5-6 (CSX7060), 6 (CSX7080). Количество рядов (складываемые жатки) - 6 (CSX7060), 6-8 (CSX7080). Измельчитель стеблей (опция). Вращающиеся делители (опция). Контроль высоты среза. Компенсация. Система Autofloat™ (опция). Характеристика модели CSX 7080
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81 год выпуска 2008	Двигатель: FPT Cursor 9, объем 8,7 л., 24 клапанный с турбокомпрессором и промежуточным охлаждением (intercooler). Максимальная мощность (ISO TR 14396) 333 л.с. (245 кВт) при 2000 об/мин. Топливный бак 580 л. Самоочищающийся вращающийся пылезащитный экран, соединенный шарнирно для легкого доступа к радиатору. Воздушный компрессор, топливный фильтр – сепаратор. Трансмиссия: Гидростатическая 3-х ступенчатая коробка передач. Мост: Регулируемая ось управления поворотом. Наклонная (приемная) камера: Система автоматического копирования высоты среза и система автоматического поперечного выравнивания. Обмолот и сепарация: Барабан – 8 бичей, ширина 1,56 м., диаметр 0,606 м, скорость вращения 400-1145 об/мин. Запатентованное подбарабанье «Opti-Thresh» с 2-мя вариантами угла охвата, 14 планок, угол охвата 121 градус, площадь подбарабанья 1,04 м2. Опционально устанавливается набор планок для трудно обмолачиваемых культур. Битер – 4 лопасти, ширина 1,56 м, диаметр 0,395 м, скорость вращения привязана к скорости вращения барабана 420 – 1200 об/мин. Площадь решет битера 0,304 м2. Роторный сепаратор, ширина 1,56 м, диаметр 0,59 м, скорость вращения 760 или 400 об/мин. Быстрая смена оборотов сепаратора происходит без применения инструмента. Регулируемое подбарабанье роторного сепаратора Multi-thresh. Площадь подбарабанья роторного сепаратора 0,75 м2. 6 клавиш сепарации с 5 степенями падения, площадь 6,5 м2. Система отчистки: 3-х каскадная система отчистки.
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71 год выпуска 2008	Регулируемые верхние и нижние решета. 6 лопастной вентилятор, скорость 400 – 1000 об/мин. Общая площадь системы отчистки с неподвижными решетками 5,21 м2. Система домолота с электронным контролем. Верхнее решето HartCarter 1 1/8". Нижнее решето NH 1 1/8". Бункер: Объем зернового бункера 9000 л. Индикатор уровня заполнения бункера. Подсветка бункера. Лючок для контроля и взятия проб. Выгрузной шнек – 5,2 м. Скорость выгрузки 72 л/мин. Световая индикация при открытии бункера. Управление не зерновой части урожая: 4 рядный измельчитель с ручным регулированием разбрасывания. Быстрая смена измельчения соломы, на волок без инструментов. Кабина: Комфортабельная кабина с тонированным панорамным стеклом и отличной шумоизоляции, менее 76 dBA. Полностью регулируемое сиденье оператора на пневматической подвеске, дополнительное сиденье. Кондиционер. Холодильник. 12 каналный RPM монитор. Многофункциональный рычаг с регулировкой главных параметров уборки: скорость движения, функции мотовила, высота среза, система реверсирования, контроль и управление выгрузным шнеком. Дистанционное электронное регулирование системы обмолота, параметров работы жатки, и зерновой выгрузки. Электронное регулирование работы барабана (об/мин), подбарабанья, системы отчистки и параметров вентилятора (воздушного потока). Монитор Intelliview II показывающие все главные параметры работы скорость оборотов барабана, высоту среза, потери на клавишах соломотряса и на решетках с функцией самодиагностики. Электронное управление зеркалами наружного наблюдения. Другое оборудование: Огнетушитель. Каталог запасных частей и руководство по эксплуатации. 2 проблесковых маячка желтого цвета, габаритные огни. Габаритные размеры: Длина: 8,12 м без жатки и измельчителя. Высота: 3,92 м. Ширина 3,5 м на 710/75R34 шинах. Вес с неподвижной системой отчистки: 10775 кг. Зерновая жатка Рабочая ширина 7,32 м (24 ft).
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос. №09-83 УА с зерновой жаткой D-60 шир. 7,6 м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	Косилка MacDon M150 предназначена для скашивания и укладывания в валки самых разных зерновых, сенажных и специальных культур. Особенностью косилки является запатентованная технология Dual Direction™ (модели M150, M200), позволяющая оператору быстро поворачивать кабину из рабочего в транспортное положение. Наслаждайтесь преимуществами более быстрого скашивания и передвижения между полями, а также приятной возможностью оказаться дома быстрее

5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	обычного.Косилка MacDon M150 может двигаться в двух направлениях, это значит, что ею можно управлять либо кабина направлена вперёд, либо двигатель. Поэтому Справа и Слева определяются положением оператора, обращённого лицом по направлению движения.Преимущества самоходной косилки:Очень высокий клиренс;Исключительно мощные шасси;Транспортная скорость до 37 км/час;Полностью компьютеризированное управление хедером;Новое рабочее место и кабина оператора;Быстрее в поле, быстрее от поля к полю, быстрее домой;Патентованная подвижная платформа с боковыми направляющими;Патентованная система охлаждения;Варианты комплектации шин;Надежный двигатель «Камминс» с турбонаддувом, мощностью 130 л.с. (97 кВт), рабочим объемом 4,5 л (соответствует стандарту «Tier 3») с полным электронным управлением увеличения мощности до 140 л.с. (104 кВт);Транспортная скорость до 37 км/час;Широкая колёсная база.Скорость при скашивании до 18 км/час в нижнем диапазоне.
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией год выпуска 2008	Колесный трактор John Deere 8430 является продуктом известного американского бренда. Модель можно назвать идеальным вариантом для обработки значительных сельскохозяйственных площадей. Модификация «Джон Дир 8430» относится к серии «8030», пришедшей на смену морально устаревшей линейке «8020». Дебютный трактор данной модели сошел с конвейера американской компании в 2005-ом году.Габаритные размеры John Deere 8430:высота до верхней точки – 3053 мм;ширина – 2484 мм;длина – 5739 мм.Радиус поворота трактора составляет 5350 мм, эксплуатационная масса – 10346 кг. При этом на передние колеса приходится 40% нагрузки, на задние – 60%. Длина «Джон Дир 8430» в сравнении с моделями линейки «8230» выросла на 330 мм, что позволило сократить вес переднего балласта при взаимодействии с навесными машинами. Задний мост John Deere 8430 оснащается осью длиной в 2438 мм, позволяющей устанавливать одинарные задние колеса. Также на трактор можно установить ось в 3002 мм для установки сдвоенных задних колес.Надежность и большая тяговая мощность универсально-пропашных машин делает их необычайно популярными среди компаний агрокомплекса. Благодаря высоким показателям производительности эксплуатировать трактор можно на площадях свыше 1 гектара.«Джон Дир 8430» на восточноевропейском рынке сельхозтехники является одной из наиболее популярных моделей. Пропашной трактор легко справляется с различными операциями в кормопроизводстве и растениеводстве и выполняет транспортные задачи. Высокая универсальность техники достигается за счет агрегирования с популярными почвообрабатывающими орудиями, плугами и сеялками.Расход ТопливаРасход топлива John Deere 8430 составляет 209 г/кВт в час. Емкость топливного бака модели равняется 681 литрам.Двигатель«Джон Дир 8430» комплектуется передовым 6-цилиндровым двигателем модели John Deere PowerTech Plus с промежуточным охлаждением и турбонагнетателем. В состав силовой установки трактора входит аккумуляторная система впрыска Common rail от компании «Denso». Благодаря турбокомпрессору системы «VGT», имеющему изменяемую геометрию лопаток, удалось увеличить производительность агрегата John Deere PowerTech Plus.Силовая установка «Джон Дир 8430» характеризуется высокими мощностными показателями и улучшенной экономичностью. Также мотор имеет систему автоматической подкачки топлива «Auto-Prime».Параметры агрегата John Deere PowerTech Plus:рабочий объем – 9 литров;
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА год выпуска 2008	номинальная мощность – 225 (305) кВт (л.с.);максимальный крутящий момент – 1028 Нм;запас крутящего момента – 37%;число оборотов – 2350 об/мин.К другим особенностям мотора трактора «Джон Дир 8430» относятся: электронное управление работой двигателя;вентилятор охлаждения, оборудованный вязкостной муфтой; сухой воздушный фильтр, имеющий впускное отверстие на опоре кабины;отдельные насосы впрыска;охладитель топливного бака. К минусам двигателя John Deere PowerTech Plus следует отнести трудности работы на отечественном дизельном топливе. В зимнее время из-за топлива низкого качества парафин иногда выпадает в осадок и забивает фильтры, что приводит к остановке мотора. Для нормальной работы техники необходима установка дополнительных сепараторов.
8	Жатка кукурузная Kemper 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	Жатка роторная кукурузная Kemper 445 к комбайну RSM-1401 Жатка с безпорным режущим аппаратом сплошного среза для уборки кукурузы, сорго, подсолнечника и других грубостебельных культур агрегируется с комбайнами DON 680M и RSM 1401/1403/1701, рабочая ширина захвата 4,5 м. В комплектации с комбайнами RSM 1401/1403/1701 в конструкцию включен редуктор привода, который повысил передаваемый крутящий момент и облегчил агрегирование.
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350 год выпуска 2011	Комбайн John Deere 7350 — обеспечивает равный зерновой поток с возможными изменениями его направления. Через большой цилиндр и деку зерно попадает в систему, обеспечивающую высокий уровень обмола и сепарации.Всем известно, что получение высоких надоев в животноводстве возможно только при обеспечении соответствующей кормовой базы. Чтобы заготовить силос и сенаж, имеющих высокую кормовую ценность, нужно соблюдать целый ряд условий, к примеру, таких, как измельчать всю растительную массу с определенной длиной резки, закладывать траншеи или вышки за минимальное время, чтобы обеспечить оптимальные условия хранения. Новые комбайны John Deere 7350 обладают всем необходимым для выполнения всего комплекса требований – измельчающим аппаратом с разными вариантами и количеством ножей (40, 48 и 56 ножей, дополнительным измельчителем зерен кукурузы Kernel Processor, различными вариантами жаток, подборщиков. И подборщики и жатки от фирмы Kemper. Жатки John Deere 7350 могут иметь рабочую ширину от 3,0 до 7,0 м (Champion серия 300, Champion M 4500 и Champion 460).Заготовка травяной массы возможна при наличии одной из трех моделей подборщиков: 630B, 640B и 645B, имеющих ширину захвата 3,0, 4,0 и 4,5 м соответственно. Если необходимо собирать фуражные зерновые культуры, то на комбайны серии 7050 могут устанавливаться зерновые жатки серии 600R, а конкретнее модели 614R, 615R, 618R, 620R (имеющие ширину захвата 4,3 м; 4,6 м;

		5,5 м и 6,1 м). Все кормоуборочные комбайны серии 7050 оснащены надежными и мощными двигателями John Deere PowerTech.
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами год выпуска 2011	Рулонные пресс подборщики John Deere - это прицепная техника, предназначенная для подбора валков соломы, сена или провяленной травы и последующего прессования растительной массы в рулоны. В процессе работы техники они автоматически обвязываются шпагатом или сеткой и укладываются на поле. Техника 600 серии имеет зарекомендовавшую себя сварную конструкцию и усиленные вальцы из утолщенных труб (подходят для обработки самых тяжелых рулонов). Пресс подборщики John Deere 600 позволяют регулировать диаметр рулонов (1,25 - 1,35 м). Оборудование оснащено камерой прессования постоянного объема и способно обрабатывать до 26 м3 растительного материала в минуту. Благодаря низкопрофильной конструкции техника малого диаметра не оставляет следов во время подбирания валков. К пресс подборщикам John Deere 600 серии относятся следующие модели. Двухметровый подборщик RotoFlow снабжен ротором с закаленными зубьями V-образного типа. В свою очередь, они позволяют равномерно распределять входящую растительную массу. Мощность трактора для работы оборудования - 80 л.с., камера прессования имеет 17 вальцов. Система подбора подборщика MaxCut (шириной 2 м) состоит из 14 ножей, камера прессования снабжена 7 вальцами, цепным и пластинчатым конвейером. Мощность устройства - 90 л.с

6.4.3. Сведения об износе и устареваниях

Осмотр оцениваемых объектов проводился по внешнему состоянию и не ставил перед собой задачу углубленного исследования технического состояния. Информация об имеющихся дефектах и поломках предоставлена Заказчиком в инвентаризационной описи основных средств №б/н от 05.05.2016г

Таблица 6.3

№	Наименование	Характеристика состояния	состояние	износ
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74 год выпуска 2008	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов. Требуется кап.ремонт ДВС	Условно пригодное	65%
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81 год выпуска 2008	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, исправен, имеются механические деформации боковых щитков жатки, текущий ремонт	Удовлетворительное	40%
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71 год выпуска 2008	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, исправен, имеются механические деформации боковых щитков жатки, текущий ремонт	Удовлетворительное	40%
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов. требуется кап.ремонт ГСТ, энергосредства, и жаток	Условно пригодное	65%
5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	40%
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией год выпуска 2008	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	40%
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА год выпуска 2008	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	40%
8	Жатка кукурузная Кемпер 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	40%
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350 год выпуска 2011	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	40%
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами год выпуска 2011	Бывшее в эксплуатации АТС, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, требуется текущий ремонт	Удовлетворительное	40%

6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Инвентаризационная опись основных средств №б/н от 05.05.2016г
Паспорта транспортных средств, указанные в таблице 6.1

7. Анализ рынка объекта оценки

Объекты оценки представляет собой специализированную сельскохозяйственную технику. Оценщик приводит краткий анализ рынка объекта оценки.

Анализ рынка объектов оценки

Вторичный рынок сельхозтехники в РФ имеет много особенностей. В настоящее время в большинстве случаев после приобретения сельхозтехники она, как правило, остается у своего первого владельца вплоть до списания, при этом смена владельца происходит достаточно редко. Этим в основном и характеризуется вторичный рынок техники в Российской Федерации: крайне низкое предложение б/у техники, эксплуатировавшийся в России. Если все же появляются предложения, то, как правило, от обанкротившихся предприятий либо предлагается техника с крайне сильным износом. Но максимальную долю вторичного рынка занимает (или занимала, до резкого повышения курса доллара США) поставка б/у техники с европейских торговых площадок стран Балтии и Европы. В настоящее время поставки с Европы почти прекращены. Экономические и геополитические проблемы между Россией, Европой и рядом стран Америки затрудняют импорт товара специального назначения и б/у типа. Это касается как сельскохозяйственной техники, так и деталей для неё. Цены продолжают рост и это крайне невыгодно для российских с/х производителей.

По данным Минсельхоза РФ 70% всей техники, имеющейся в распоряжении сельхозпредприятий России, находится за пределами сроков физической амортизации и к тому же морально устарела, имеющееся количество техники не способно в оптимальные агротехнические сроки провести сезонные полевые работы. Острый дефицит с/х техники характерен для агропромышленного комплекса (АПК) России. Её старение, снижение эффективности и надёжности требуют постоянного обновления парка. Поэтому спрос на качественную технику по доступной цене был, есть и будет всегда. Он определяется и соответствующими макрофакторами: - рост цен на с/х продукцию; - изменение приоритетов питания населения в пользу мясных продуктов - поддержкой отечественных предприятий со стороны государства: (компенсации и субсидии);

- лоббирование интересов отечественных производителей, которые создают отличные условия для экспорта продукции сельскохозяйственного назначения. - льготные условия кредитования и другие финансовые предложения для пользователей с/х техники; - обновление инфраструктуры АПК.

Но при этом множество отрицательных факторов останавливают рост рынка продаж сельхозтехники:

- стагнация российской экономики
- замедление развития обрабатывающих производств
- значительный уровень кредиторской и просроченной кредиторской задолженностей сельхозпредприятий.
- почти полная остановка кредитования сельхозпредприятий в 2015 году.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы:

Вторичный рынок сельхозтехники в РФ малоразвит. Как правило, предлагаемая техника имеет сильный износ. Из-за падения курса рубля стоимость б/у техники, предлагаемой из-за рубежа, стала слишком высокой, что сразу снизило спрос. Отсутствие кредитования и общая сложная ситуация в экономике РФ дополнительно снижают спрос со стороны сельхозпроизводителей, не имеющих свободных средств для закупа.

Продажа данной техники на первичном рынке сегодняшний момент осуществляется по предзаказу из-за нестабильности курса рубля. Информация о ценах на аналогичное оборудование на первичном рынке поэтому является закрытой.

8. Описание процесса оценки объектов оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

В данном разделе приводится описание применения подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объектов оценки.

8.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход. Информация о ценах нового аналогичного оборудования не является общедоступной, поэтому данный подход был применен только для одного вида техники, по которого имелась необходимая для расчетов информация. Применяется **метод расчета по цене однородного объекта**. Метод расчета по цене однородного объекта основан на использовании объекта похожего по конструкции, используемым материалом, технологии изготовления. Предполагается, что однородный объект пользуется определенным спросом на рынке, цена на него известна, а его себестоимость изготовления близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта. Данный метод применим только для объектов, производство которых на дату оценки не закончено.

Сравнительный подход Применяется **метод сравнения продаж**. Метод основан на нахождении продаваемых объектов-аналогов и применяется для серийного оборудования. Данный метод был применен практически для всех единиц техники. Исключение составила жатка кукурузная, для которых отсутствовала информация о продажах на вторичном рынке.

Доходный подход не применялся. При оценке машин и оборудования доходный подход, как правило, применяется редко, в основном — для объектов оценки, по которым можно спрогнозировать будущие доходы. Это относится, прежде всего, к машинным комплексам или к отдельным машинам и оборудованию, которые можно эксплуатировать отдельно от других активов, приносящих доход, и (или) которые имеют законченный технологический цикл. Если долю дохода, приходящуюся на объект оценки, выделить невозможно, доходный подход не применяется

9. Определения стоимости на основе затратного подхода

При оценке техники затратным подходом использовался *метод расчета по цене однородного объекта*. Он основан на использовании объекта похожего по конструкции, используемым материалом, технологии изготовления. Предполагается, что однородный объект пользуется определенным спросом на рынке, цена на него известна, а его себестоимость изготовления близка к себестоимости изготовления оцениваемого объекта. При полном достижении функционального, конструктивного и параметрического сходства принято говорить об идентичности объектов и о стоимости восстановления (воспроизводства), а при приблизительном или частичном сходствах – об аналогичности объектов и о стоимости замещения.

В таблице приведены данные по объектам аналогам, используемые в расчетах

Таблица 9.1

Наименование	аналог	Цена аналога, руб.	источник
Жатка кукурузная Kemper 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	Жатка роторная кукурузная Kemper 445 к комбайну RSM-1401	2470200	http://bkagro.pulscen.ru/goods/45262826-zhatka_kemper_445_k_rsm_1401

Объявления приведены в приложении.

Физически износ, определенный методом экспертизы состояния, согласно таблице 5.1 «Ориентировочная оценка физического износа машин и оборудования (МиО)», составил 40%, таблица 6.3

Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Таблица 9.2

Наименование	инвентарный номер	износ	стоимость нового аналога, руб.	результат затратного подхода, руб
Жатка кукурузная Kemper 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	3340	40%	2470200	1482120

ВЫВОД: стоимость жатки кукурузная Kenreg 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011, рассчитанная затратным подходом (промежуточный результат) составила 1482120 рублей.

10. Оценка при применении сравнительного подхода

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- выбор единицы сравнения, по которой осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами, по каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет стоимости объекта оценки путем обоснованного согласования (обобщения) скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости.

10.1. Выбор объектов-аналогов, единиц и элементов сравнения

Для объектов оценки оценщик подбирал предложения о продаже техники аналогичной модели и годов выпуска. Подбор аналогов был проведен по всей территории России. Единицей сравнения является стоимость 1 ед. техники

10.2. Расчет стоимости объекта оценки

Описание вносимых поправок по элементам сравнения

1. **Условия рынка (скидки к ценам предложений).** Все предложения носят рыночный характер, и предполагают скидку на торг. Как правило, скидка для аналогичной техники составляет около 10%.
2. **Физические и функциональные характеристики.** Физический износ для объектов-аналогов указан в расчетной таблице 9.2 и определен методом экспертизы состояния, согласно таблице 5.1.

Таблица 10.1

Исходная информация для расчета методом сравнительного анализа продаж			
№ п./п.	Марка	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 с жаткой	7 500 000	http://ehkskavator.ru/item/269253
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 с жаткой	5 500 000	http://agrarnik.ru/kupit/kombajn-new-holland-csx7080~75569/
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CX 6090 с двумя жатками	5 500 000	http://agrarnik.ru/kupit/kombajn-new-holland-cx6090~68517/
4	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 с жаткой	5 500 000	http://www.agroru.com/doska/kombajn-nju-holland-csx7080-43721.htm

Расчет стоимости зерноуборочного комбайна Нью Холланд инвентарный номер 3486

Таблица 10.2

Элемент сравнения	Единица из-мер.	объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
техника		Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 с жаткой	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CX	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX

		рапсовым столом 42-74		CSX 7080 с жаткой	6090 с двумя жатками	7080 с жаткой
Цена продажи	руб.		7 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Год выпуска		2008	2011	2009	2008	2009
<i>ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ</i>		<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
<i>УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ</i>			<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		7 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
<i>УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ</i>			<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		6 750 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
<i>УСЛОВИЯ РЫНКА (время продажи)</i>			<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		6 750 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
<i>ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</i>		Условно пригодное	хорошее (эксплуатация 1 сезон)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
ВОЗРАСТ	лет	8	5	7	8	7
износ методом экспертизы состояния	%	65,00	20,00	40,00	40,00	40,00
Корректировка	%		-45,00	-25,00	-25,00	-25,00
Скорректированная цена	руб.		3 712 500	3 712 500	3 712 500	3 712 500
факторы функц.износа		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		3 712 500	3 712 500	3 712 500	3 712 500
Среднее значение	руб.	3 712 500				

Таблица 10.3

Расчет стоимости зерноуборочного комбайна Нью Холланд инвентарный номер 3485 и 3484

Элемент сравнения	Единица измер.	объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
техника		Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 с жаткой	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 с жаткой	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CX 6090 с двумя жатками	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 с жаткой
Цена продажи	руб.		7 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Год выпуска		2008	2011	2009	2008	2009
<i>ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ</i>		<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		7 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
<i>УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ</i>			<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		7 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
<i>УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ</i>			<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		6 750 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
<i>УСЛОВИЯ РЫНКА (время продажи)</i>			<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		6 750 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
<i>ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</i>		Удовлетворительное	хорошее (эксплуатация 1 сезон)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
ВОЗРАСТ	лет	8	5	7	8	7
износ методом экспертизы состояния	%	40,00	20,00	40,00	40,00	40,00

Корректировка	%		-20,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		5 400 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
факторы функц.износа		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		5 400 000	4 950 000	4 950 000	4 950 000
Среднее значение	руб.	5 062 500				

Таблица 10.4

Исходная информация для расчета методом сравнительного анализа продаж			
№ п.п.	Марка	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Самоходная косилка Мак Дон М-150	6 300 000	http://barnaul.xn--80ajpcpbhks4a4g.xn--p1ai/messages/2263118-Samohodnaya-kosilka-MacDon-M150-2011g.-v.html
2	Самоходная косилка Мак Дон М-150	3 011 045	http://www.milkportal.ru/offers/?id=3031886
3	Самоходная косилка Мак Дон М-150	3 700 000	http://agrarnik.ru/kupit/kosilka-samohodnaja-macdon-m-150~50273/
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150	5 900 000	http://ehhskavator.ru/item/112509

Расчет стоимости самоходной косилки Мак Дон М-150 инвентарный номер 3663

Таблица 10.5

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
техника		Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150
Цена продажи	руб.		6 300 000	3 011 045	3 700 000	5 900 000
Год выпуска		2008	2011	2010	2010	2011
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ		<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 300 000	3 011 045	3 700 000	5 900 000
УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ			<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		6 300 000	3 011 045	3 700 000	5 900 000
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ			<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		5 670 000	2 709 941	3 330 000	5 310 000
УСЛОВИЯ РЫНКА (время продажи)			<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		5 670 000	2 709 941	3 330 000	5 310 000
ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ		Условно пригодное	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	хорошее
ВОЗРАСТ	лет	8	5	6	6	5
износ методом экспертизы состояния	%	65,00	20,00	40,00	40,00	20,00
Корректировка	%		-45,00	-25,00	-25,00	-45,00
Скорректированная цена	руб.		3 118 500	2 032 456	2 497 500	2 920 500
факторы функц.износа		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена			3 118 500	2 032 456	2 497 500	2 920 500
Среднее значение	руб.	2 642 239				

Таблица 10.6

Расчет стоимости самоходной косилки Мак Дон М-150 инвентарный номер 3664

Элемент сравнения			Объекты сравнения			
-------------------	--	--	-------------------	--	--	--

	Единица измер.	объект оценки	1	2	3	4
техника		Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150	Самоходная косилка Мак Дон М-150
Цена продажи	руб.		6 300 000	3 011 045	3 700 000	5 900 000
Год выпуска		2008	2011	2010	2010	2011
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ		<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		6 300 000	3 011 045	3 700 000	5 900 000
УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ			<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		6 300 000	3 011 045	3 700 000	5 900 000
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ			<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		5 670 000	2 709 941	3 330 000	5 310 000
УСЛОВИЯ РЫНКА (время продажи)			<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		5 670 000	2 709 941	3 330 000	5 310 000
ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ		Удовлетворительное	хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	хорошее
ВОЗРАСТ	лет	8	5	6	6	5
износ методом экспертизы состояния	%	40,00	20,00	40,00	40,00	20,00
Корректировка	%		-20,00	0,00	0,00	-20,00
Скорректированная цена	руб.		4 536 000	2 709 941	3 330 000	4 248 000
факторы функц.износа		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена			4 536 000	2 709 941	3 330 000	4 248 000
Среднее значение	руб.	3 705 985				

Таблица 10.7

Исходная информация для расчета методом сравнительного анализа продаж			
№ п./п.	Марка	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	8 200 000	http://spectexnika-bu.ru/products/19745363
2	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	5 130 000	http://agroflot.ru/strawshredder_naves_John_Deere_7350/
3	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	5 770 000	http://spec.drom.ru/samara/tractor/kombajn-john-deere-7350-v-idealnom-sostojanii-40352112.html
4	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	7 150 000	http://rydo.ru/rzhev/spetstechnika-selhoztechnika/kombayn-kormouborochnyy-john-deere-7350_420665

Расчет стоимости комбайна самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350

Таблица 10.8

Элемент сравнения	Единица	объект оценки	Объекты сравнения			
			1	2	3	4

	из-мер.					
техника		Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350
Цена продажи	руб.		8 200 000	5 130 000	5 770 000	7 150 000
Год выпуска		2011	2011	2012	2008	2008
ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ		<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>
Корректировка	руб.		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		8 200 000	5 130 000	5 770 000	7 150 000
УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ			<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		8 200 000	5 130 000	5 770 000	7 150 000
УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ			<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		7 380 000	4 617 000	5 193 000	6 435 000
УСЛОВИЯ РЫНКА (время продажи)			<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		7 380 000	4 617 000	5 193 000	6 435 000
ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
ВОЗРАСТ	лет	5	5	4	7	7
износ методом экспертизы состояния	%	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		7 380 000	4 617 000	5 193 000	6 435 000
факторы функц.износа		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена			7 380 000	4 617 000	5 193 000	6 435 000
Среднее значение	руб.	5 906 250				

Таблица 10.9

Исходная информация для расчета методом сравнительного анализа продаж			
№ п./п.	Марка	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Трактор Джон Дир 8430	5 200 000	http://city-kolpnyi.agronationale.ru/machine/130470-prodam-b-u-traktor-john-deere-djon-dir-8430
2	Трактор Джон Дир 8430	5 350 000	http://agro-russia.com/ru/trade/m-68573/traktor-dzhon-dir-john-deere-8430/
3	Трактор Джон Дир 8430	4 500 000	http://orenburg.gruzovik.ru/offers/agricult/tractor/john-deere/8430/526119/
4	Трактор Джон Дир 8430	4 700 000	http://ufa.flagma.ru/traktor-john-deere-8430-o41214.html
5	Трактор Джон Дир 8430	5 700 000	http://ufa.flagma.ru/traktor-john-deere-8430-o1564987.html

Расчет стоимости трактора Джон Дир 8430

Таблица 10.10

Элемент сравнения	Единица	объект оценки	Объекты сравнения					
			1	2	3	4	5	

	из-мер.						
техника		Трактор Джон Дир 8430	Трактор Джон Дир 8430	Трактор Джон Дир 8430	Трактор Джон Дир 8430	Трактор Джон Дир 8430	Трактор Джон Дир 8430
Цена продажи	руб.		5 200 000	5 350 000	4 500 000	4 700 000	5 700 000
Год выпуска		2008	2008	2012	2007	2008	2006
<i>ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ</i>		<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>
Корректировка	руб.		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб.		5 200 000	5 350 000	4 500 000	4 700 000	5 700 000
<i>УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ</i>			<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		5 200 000	5 350 000	4 500 000	4 700 000	5 700 000
<i>УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ</i>			<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		4 680 000	4 815 000	4 050 000	4 230 000	5 130 000
<i>УСЛОВИЯ РЫНКА (время продажи)</i>			<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		4 680 000	4 815 000	4 050 000	4 230 000	5 130 000
<i>ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</i>		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
ВОЗРАСТ	лет	8	8	4	7	7	7
износ методом экспертизы состояния	%	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		4 680 000	4 815 000	4 050 000	4 230 000	5 130 000
факторы функц.износа		нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена			4 680 000	4 815 000	4 050 000	4 230 000	5 130 000
Среднее значение	руб.	4 581 000					

Таблица 10.11

Исходная информация для расчета методом сравнительного анализа продаж			
№ п./п	Марка	Цена предложения, руб.	Источник информации
1	Подборщик Джон Дир 630В	300 000	http://kaliningrad-obyavleniya.ru/transport/selkhoztehnika/podborshhik-john-deere-630b-768.htm
2	Подборщик Джон Дир 630В	240 000	http://ehkskavator.ru/item/111738
3	Подборщик Джон Дир 630В	404 000	http://www.spectehnika.biz/katalog/agro/fodder-combine/ad_22769.html

Расчет стоимости подборщика Джон Дир 630В

Таблица 10.12

Элемент сравнения	Единица измер.	объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
техника		Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами	Подборщик Джон Дир 630В	Подборщик Джон Дир 630В	Подборщик Джон Дир 630В
Цена продажи	руб.		300 000	240 000	404 000

Год выпуска		2011	2007	2006	2008
<i>ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ</i>		<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>	<i>полная собств.</i>
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб.		300 000	240 000	404 000
<i>УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ</i>			<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>	<i>рыночные</i>
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		300 000	240 000	404 000
<i>УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ</i>			<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>	<i>цена предл.</i>
Корректировка	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена	руб.		270 000	216 000	363 600
<i>УСЛОВИЯ РЫНКА (время продажи)</i>			<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>	<i>1 месяц</i>
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб.		270 000	216 000	363 600
<i>ФИЗИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ</i>		Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	Удовлетвори- тельное	новое (не экс- плуатировался)
ВОЗРАСТ	лет	5	9	10	7
износ методом экспертизы состояния	%	40,00	40,00	40,00	10,00
Корректировка	%		0,00	0,00	-30,00
Скорректированная цена	руб.		270 000	216 000	254 520
факторы функц.износа		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена			270 000	216 000	254 520
Среднее значение	руб.	246 840			

Вывод: стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом (промежуточный результат) составила

Таблица 10.13

Наименование	инвентар- ный номер	результат сравни- тельного подхода, руб.
Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74 год выпуска 2008	3486	3 713 000
Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81 год выпуска 2008	3485	5 062 500
Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71 год выпуска 2008	3484	5 062 500
Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	3663	2 642 239
Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	3664	3 705 985
Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией год выпуска 2008	3710	4 581 000
Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА год выпуска 2008	3722	4 581 000
Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350 год выпуска 2011	3338	5 906 250
Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами год выпуска 2011	3339	246 840

11. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами, проведено по модели согласования, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 11.1

$$C_{ИР} = \sum_{i=1}^{n \leq 3} (C_i * K_i)$$

где: $C_{ИР}$ — итоговая величина рыночной стоимости объекта;
 C_i — результат оценки i-ым подходом (затратный, сравнительный, доходный);
 K_{i} — соответствующий весовой коэффициент. $\sum K_i = 1$.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Обычно по этой модели окончательная величина рыночной стоимости объектов оценки экспертно выбирается между полученными результатами.

11.1. Расчёт весовых коэффициентов

В данном отчете для определения рыночной стоимости объекта оценки были использованы сравнительный и затратный подход. Для объектов оценки, при расчете рыночной стоимости которых были применены только один подход- или сравнительный или затратный, получают весовые коэффициенты применённому подходу в размере 1 (100%).

Согласование результатов (в руб.)

Таблица 11.1

N	Наименование	результат затратного подхода	вес	взвешенное значение	результат сравнительного подхода	вес	взвешенное значение	результат доходного подхода	рыночная стоимость, руб.	с учетом округления, руб.
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74 год выпуска 2008	не применялся			3 713 000	1	3713000	не применялся	3713000	3713000
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81 год выпуска 2008	не применялся			5 062 500	1	5062500	не применялся	5062500	5062500
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71 год выпуска 2008	не применялся			5 062 500	1	5062500	не применялся	5062500	5062500
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	не применялся			2 642 239	1	2642238,9	не применялся	2642238,9	2642200
5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	не применялся			3 705 985	1	3705985,2	не применялся	3705985,2	3706000
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией год выпуска 2008	не применялся			4 581 000	1	4581000	не применялся	4581000	4581000
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА год выпуска 2008	не применялся			4 581 000	1	4581000	не применялся	4581000	4581000
8	Жатка кукурузная Кетрег 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	1482120	1	1482120	не применялся			не применялся	1482120	1482100
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350 год выпуска 2011	не применялся			5 906 250	1	5906250	не применялся	5906250	5906300
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами год выпуска 2011	не применялся			246 840	1	246840	не применялся	246840	246800

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определенная на дату оценки составляет

Таблица 11.2

N	Наименование	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.	прописью
1	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-74 год выпуска 2008	3713000	три миллиона семьсот тринадцать тысяч
2	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 41-81 год выпуска 2008	5062500	пять миллионов шестьдесят две тысячи пятьсот
3	Зерноуборочный комбайн Нью Холланд CSX 7080 в комплекте с жаткой и рапсовым столом 42-71 год выпуска 2008	5062500	пять миллионов шестьдесят две тысячи пятьсот
4	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-83УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	2642200	два миллиона шестьсот сорок две тысячи двести
5	Самоходная косилка Мак Дон М-150 гос.№09-84УА с зерновой жаткой D-60 шир.7,6м и травяной жаткой А-4 год выпуска 2008	3706000	три миллиона семьсот шесть тысяч
6	Трактор Джон Дир 8430 №41-51УА с системой АвтоТрак со спутниковой навигацией год выпуска 2008	4581000	четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча
7	Трактор Джон Дир 8430 гос.№20-66УА год выпуска 2008	4581000	четыре миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча
8	Жатка кукурузная Kemper 445, 6-ти рядковая год выпуска 2011	1482100	один миллион четыреста восемьдесят две тысячи сто
9	Комбайн самоходный кормоуборочный Джон Дир 7350 год выпуска 2011	5906300	пять миллионов девятьсот шесть тысяч триста
10	Подборщик Джон Дир 630В с гидравлически регулируемые колесами год выпуска 2011	246800	двести сорок шесть тысяч восемьсот
	ИТОГО	36983400	тридцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят три тысячи четыреста

Оценщик

Кантемирова Алла Вадимовна

12. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке

1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (перечень представлен в разделе 6 настоящего Отчета)
2. Законодательно-нормативные акты в области оценочной деятельности.
3. Устная и письменная информация, полученная от Заказчика.
4. Информация из сети INTERNET.
5. Информация из средств массовой информации.
6. Устная и письменная информация, полученная от третьих лиц, представляющих товары и услуги на открытом рынке.

13. Список использованной литературы и нормативных документов

1. Федеральный Закон РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. Стандарты оценки, ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №10,
3. Аналитические обзоры и статистические материалы, публикуемые в сети INTERNET.
4. Данные российских информационных агентств ("Финмаркет", "РосБизнесКонсалтинг", "АК&М" и др.).
5. Налоговый Кодекс РФ.
6. Гражданский Кодекс РФ.
7. Рутгайзер В.М, Назаров О.С., Третьяков Э.А. и др.. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. / серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998г. – 240 с.
8. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. — М.: Интерреклама, 2003. — 488 с.

14. Перечень приложений

1. Фото объекта оценки
2. ПТС, свидетельства о регистрации ТС
3. Информация из СМИ использованная при оценке
4. Информация об оценщике

15. Приложения